TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN LẤP VÒ** **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 54/2020/DSST
Ngày: 29 - 7 - 2020
V/v tranh chấp dân sự về đòi lại quyền sử dụng đất cho ở nhờ;

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LẤP VÒ, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Văn Nội.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Văn Hùng.

2. Ông Nguyễn Vạn Thế.

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Lê Phú Quý – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Lấp Vò tham gia phiên toà: Bà Huỳnh Thị Ngọc Bích - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 241/2019/TLST-DS, ngày 10 tháng 6 năm 2019 về "tranh chấp dân sự về đòi lại quyền sử dụng đất cho ở nhờ" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 92/2020/QĐXX-ST ngày 09 tháng 6 năm 2020 và quyết định hoãn phiên toà số: 67/2020/QĐST-DS ngày 26 tháng 6 năm 2020 và Thông báo thay đổi thời gian mở phiên toà số 37/TB-TA ngày 02 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Lê Khắc T, sinh năm 1956; địa chỉ: phường 1, thành phố C, tỉnh Đ. (có mặt)

- *Bị đơn:* 1. Ông Phạm Văn R, sinh năm 1937; địa chỉ: ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đ. (vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Phạm Văn R: Bà Lê Hồng D – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Đồng Tháp. (có mặt)

2. Anh Phạm Văn B, sinh năm 1971; địa chỉ: ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đ. (có mặt).

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

1. Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1942; (vắng mặt)

2. Anh Phạm Thanh Ph, sinh năm 1987; (vắng mặt)

3. Anh Phạm Văn Đ, sinh năm 1967; (vắng mặt)

4. Chị Lưu Thị H, sinh năm 1959; (vắng mặt)

5. Anh Phạm Minh Tr, sinh năm 1990;(vắng mặt)

6. Chị Trần Thị D, sinh năm 1972; (có mặt)

7. Chị Trần Thị Tuyết M, sinh năm 1989; (vắng mặt)

8. Chị Trần Thị Diễm M1, sinh năm 1996; (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đ.

9. UBND huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp; địa chỉ: Quốc lộ 80, khóm Bình Thạnh 1, thị trấn Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp;

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Đặng Hữu Tâm – Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Lấp Vò. (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn ông Lê Khắc T trình bày:*

Nguồn gốc đất tranh chấp thuộc một phần trong diện tích đất 8.229m^2 thuộc thửa 30, tờ bản đồ số 38, đất tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đ được UBND huyện Lấp Vò cấp giấy cứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Khắc T vào ngày 08/3/2016 là của ông bà của ông T để lại cho cụ Lê Khắc C là cha của ông T. Sau khi cụ C chết thì để lại thừa kế cho ông T sử dụng. Nguyên trước đây ông bà ông T có cho gia đình ông Phạm Văn R cất nhà ở nhờ trên đất khoảng 216m^2, ngang 8m dài 27m thời điểm đó gia đình ông R cũng có đất ruộng nhưng không có đất để cất nhà ở, lúc cho cất nhà không có làm giấy gì chỉ thoả thuận bằng lời nói là cho cất nhà lá, nhà tạm không được làm nhà kiên cố.

Vào năm 1991, Nhà nước có chủ trương kê khai và đo đạc lại đất theo bản đồ địa chính, cha ông T là cụ Lê Khắc C đã đăng ký kê khai và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ khu đất mà ông bà để lại kể cả phần đất mà gia đình ông R đang ở nhờ, nhưng gia đình của ông R cũng không có ý kiến gì. Đến năm 2000, cụ C chết, đến năm 2001 thì cụ Phan Thị Q (mẹ của ông T) chết, nhưng do ông T đi làm ăn xa nên đến năm 2015 ông T mới làm thủ tục thừa kế di sản và cập nhật khu nhà ở ông T được cấp giấy chứng nhận vào năm 2016. Trong quá trình đo đạc để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho ông T đứng tên thì gia đình của ông R cũng không có tranh chấp gì. Từ trước đến nay gia đình ông T đều thực hiện nghĩa vụ đóng thuế hàng năm luôn cả phần đất ông R đang ở. Khi gia đình ông R cất lại nhà kiên cố thì ông T có đến nhà mời gia đình ông R nói chuyện là việc cất nhà như vậy là không đúng và trao đổi để tìm hướng giải quyết

nhưng gia đình ông R không hợp tác mà còn thách thức ông T. Do gia đình ông R không có thiện chí thoả thuận mà còn thách thức nên ông T làm đơn khiếu nại đến UBND xã Đ nhờ giải quyết. Ngày 23/5/2019, Ủy ban nhân dân xã Đ tiến hành hòa giải nhưng không thành. Nay ông Lê Khắc T yêu cầu Tòa án buộc hộ gia đình ông Phạm Văn R, anh Phạm Văn B có nghĩa vụ di dời nhà và toàn bộ vật kiến trúc khác có trên đất để trả lại đất cho ông T. Diện tích đất qua đo đạc thực tế là 200,3m^2 thể hiện trong chu vi các mốc M1, M2, M3, M4 về M1 theo sơ đồ đo đạc ngày 25/11/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L. Ông T yêu cầu hộ gia đình của ông R trả lại đất không đồng ý lấy giá trị đất.

Việc gia đình ông T xây tường bao quanh đất của gia đình anh B là do trong quá trình sử dụng đất ở nhờ, gia đình anh B tiếp tục lấn thêm đất nên em của ông T là Lê Minh T1 có làm đơn nhờ Ban nhân dân ấp giải quyết để gia đình ông R không lấn thêm đất nữa. Ban nhân dân ấp mời hai bên giải quyết, do lúc đó cũng chưa có nhu cầu lấy lại đất nên gia đình ông T tiếp tục cho gia đình của ông R ở nhờ nhưng với điều kiện không được lấn thêm, phía gia đình ông R đồng ý nên gia đình ông T mới xây hàng rào để cho gia đình anh B không còn lấn thêm phần đất đang cho ở nhờ nữa.

Về giá đất và tài sản có trên đất thì thống nhất giá do Hội đồng định giá đã định, ông T không yêu cầu Toà án định giá lại tài sản đang tranh chấp. Ông T thống nhất theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 19/7/2019 của Toà án nhân dân huyện Lấp Vò và sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 25/11/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, không yêu cầu thẩm định lại. Ông T xác nhận phần diện tích đất mà ông T yêu cầu gia đình anh B trả lại là đất ở trong diện tích đất ở mà UBND huyện đã cấp cho ông T. Việc gia đình ông R xây dựng căn nhà kiên cố trên phần đất mà gia đình ông T cho ở nhờ thì gia đình ông R tự chịu và có trách nhiệm phá bỏ, di dời để trả lại đất.

- *Bị đơn anh Phạm Văn B trình bày:* Thừa nhận nguồn gốc diện tích đất mà ông T tranh chấp là của gia đình ông T nhưng gia đình của ông T đã cho gia đình của anh B cất nhà ở từ đời ông nội của anh B cho đến nay thời gian khoảng 120 năm. Đến năm 2010, gia đình anh B cùng với ông Lê Minh T1 là em út của ông T đã thoả thuận ranh giới đất xong và sau đó ông T1 đã làm hàng rào xây tường kiên cố xung quanh đất của gia đình anh B. Từ đó đến nay gia đình anh B sử dụng diện tích đất này và cất nhà tạm khung gỗ tạp, mái lợp tôn, không có ai tranh chấp. Đến đầu năm 2019, do nhà xuống cấp nên anh B đã tháo dỡ nhà để xây lại nhà mới kiên cố thì ông T đến tranh chấp và nói đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T. Việc cụ Cẩn được cấp giấy chứng nhận QSDĐ vào năm 1993 và đến năm 2016 chuyển sang cho ông T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì anh B không biết, vì khi cụ C và ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có hỏi ý kiến của gia đình anh B là người ở trên đất từ trước đến nay. Hiện nay gia đình của anh B không có diện tích đất nào khác

để ở nên yêu cầu được tiếp tục ở trên diện tích đất qua đo đạc thực tế là 200,3m^2 thể hiện trong chu vi các mốc M1, M2, M3,M4 về M1 theo sơ đồ đo đạc ngày 25/11/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lấp Vò và gia đình anh B đồng ý trả thành quả lại cho gia đình ông T số tiền khoảng ba hoặc bốn chục triệu đồng thì gia đình anh B lo được còn nếu cao nữa thì gia đình anh B không có khả năng.

Việc ông T cho rằng khi gia đình anh B cất nhà ông T có đến nói chuyện gia đình anh B thách thức là không có. Vì gia đình anh B nghỉ là đất của ông bà để lại thì gia đình cất nhà lại để thờ ông bà chứ không có thách thức gì ông T.

Anh B thừa nhận từ trước đến nay gia đình anh B không có đi kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do không hiểu biết pháp luật cứ nghỉ là đất đã ở từ lâu cứ ở, khi nào muốn đi đăng ký thì đi và cũng không thực hiện nghĩa vụ đóng thuế cho Nhà nước.

Đối với căn nhà mà ông T yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và Toà án ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời thì do mưa gió, cha mẹ đã lớn tuổi nên gia đình anh B đã xây cất hoàn chỉnh, vì cứ nghỉ là đất của ông bà để lại thì có quyền cất nhà. Anh B không yêu cầu Toà án xem xét, thẩm định lại phần căn nhà đã xây dựng hoàn thiện. Do việc căn nhà anh B tự hoàn chỉnh sau khi có văn bản đình chỉ thi công của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò nên gia đình của anh B sẽ tự chịu trách nhiệm.

Về giá đất và tài sản có trên đất thì thống nhất giá theo giá mà Hội đồng định giá đã định.

Tại phiên toà hôm nay, anh B yêu cầu được tiếp tục ở trên diện tích đất tranh chấp vì không còn diện tích đất nào khác để cất nhà ở. Trường hợp Toà án giải quyết buộc gia đình anh B phải trả giá trị đất cho ông T thì anh B yêu cầu Toà án xem xét cho gia đình anh B được trả giá trị đất theo giá mà Hội đồng định giá đối với đất trồng cây lâu năm là 90.000đ/m^2, còn trả giá trị đất theo đất ở thì gia đình anh B không có khả năng.

- Bị đơn là ông Phạm Văn R đã vắng mặt không có lý do nên không trình bày ý kiến của mình.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị D trình bày: Chị là vợ của anh Phạm Văn B, chị D thống nhất lời trình bày của anh B không bổ sung gì thêm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Bà Nguyễn Thị Th, anh Phạm Thanh Ph, anh Phạm Văn Đ, chị Lưu Thị H, anh Phạm Minh Tr, chị Trần Thị Tuyết M, chị Trần Thị Diễm M1 đã vắng mặt không có lý do nên không trình bày ý kiến của mình.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Uỷ ban nhân dân huyện Lấp Vò không có văn bản trình bày ý kiến của mình và có đơn xin xét xử

vắng mặt.

* Bà Lê Hồng D – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Đồng Tháp tham gia bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Phạm Văn R trình bày: Nguồn gốc đất đang có tranh chấp là của gia đình của ông T cho gia đình ông R ở từ thời cha của ông R đến nay. Tại phiên toà ngày hôm anh B là con của ông R cũng thừa nhận việc gia đình của ông T cho gia đình của ông R ở không có giấy tờ gì nhưng gia đình của ông R đã ở trên diện tích đất này đã gần 120 năm và hiện nay gia đình ông R và anh B không có diện tích đất nào khác để cất nhà ở nên đề nghị được tiếp tục ở trên diện tích đất này. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xử cho gia đình của ông R được tiếp tục ở trên diện tích đất này. Trường hợp, Toà án giải quyết buộc gia đình của ông R và anh B phải trả giá trị đất thì đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giá trị đất mà gia đình của ông R, anh B phải trả là giá đất trồng cây lâu năm theo Hội đồng định giá đã định là 90.000đ/m^2.

- *Tại phiên toà sơ thẩm, đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp phát biểu quan điểm*: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử sơ thẩm và Thư ký phiên toà từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Xác định đúng quan hệ tranh chấp và tư cách đương sự. Về thời hạn chuẩn bị xét xử đúng thời hạn. Những yêu cầu, kiến nghị để khắc phục vi phạm tố tụng không có.

Về giải quyết vụ án: Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông nội của ông T để lại cho cha của ông T là cụ Lê Khắc C. Cụ C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1993 là do tự đăng ký kê khai thửa 358a diện tích 4110m^2 CLN, thửa 358b diện tích 2315m^2, đối chiếu sang bản đồ địa chính năm 2015 quy thành thửa 30 tờ bản đồ số 38 diện tích 8.229m^2 là tăng 1.804m^2. Hồ sơ cấp đất cho ông T là do nhận thừa kế các đồng thừa kế đều ký tên có công chứng nhưng diện tích tăng hơn so với đất cấp cho cụ C. Theo lời khai của các nhân chứng chứng minh nguồn gốc đất là của gia đình ông nội của ông T cho gia đình cha ông R ở từ đời ông nội của anh B, lúc cho ở là thời làm tá điền nên gia đình ông R ở từ đó đến nay qua 03 đời hơn 100 năm. Ông T cho rằng nguồn gốc đất của gia đình ông T, năm 1991 cha của ông T đi kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1993. Uỷ ban trả lời cụ C kê khai và được cấp là do căn cứ trên sổ mục kê. Do đó, thời điểm ông C đi kê khai là không đúng với thực tế sử dụng đất, vì gia đình ông R đã ở trên đất từ trước năm 1945 đến nay là người đã sử dụng đất ổn định. Thực hiện chính sách đất đai cải cách ruộng đất năm 1953 tại Điều 3, 18 thì trưng thu đất của địa chủ, đất bỏ hoang không sử dụng và Luật đất đai năm 1987, năm 1993 thì người đang sử dụng đất ổn định không có tranh chấp thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì lúc này gia đình của ông R phải là người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng do cụ C khai không đúng thực tế sử dụng và lúc kê khai cũng không có giấy tờ chứng minh

đất của gia đình cụ C được Nhà nước giao theo chính sách đất đai. Uỷ ban tại thời điểm năm 1993 cấp đất cho cụ C hiện nay hồ sơ không còn. Quy trình thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tăng chưa đúng quy định. Ông T cho rằng ông R ở nhờ là không có căn cứ, lý do ông R không thừa nhận, ông R cho rằng đất ông đang ở là được ông nội của ông T cho ở, không thừa nhận ở nhờ. Lời khai của ông Nguyễn Văn Kh (BL 209) xác nhận đất tranh chấp là của ông nội của ông T, đất này bỏ hoang nên ông nội của ông T kêu ông nội của anh B về ở không có làm giấy tờ chỉ kêu về ở được bao nhiêu thì ở bấy nhiêu. Chính sách đối với đất bỏ hoàng thì trưng thu đất của địa chỉ theo Luật cải cách ruộng đất năm 1953 tại Điều 3, 18.

Ông B không thừa nhận ở nhờ, ông T không có chứng cứ chứng minh cho ở nhờ. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ C là không đúng với thực tế sử dụng đất, kể cả khi cấp đổi cho ông T cũng không đúng quy định. Ông R và ông B đã sử dụng đất trên 100 năm. Tuy nhiên, tại phiên toà anh B có yêu cầu đề nghị Hội đồng xét xử xem xét phần đất tăng thêm vào năm 2015 của ông T nằm ở vị trí nào. Do đó, để có cơ sở xem xét toàn diện vụ án, Viện kiểm sát yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của anh B thu thập thêm chứng cứ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lấp Vò, Toà án nhân dân huyện Lấp Vò, nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất ở nhờ qua đo đạc thực tế là 200,3m^2 nên quan hệ tranh chấp được xác định là tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất cho ở nhờ. Phần diện tích đất tranh chấp toạ lạc tại huyện Lấp Vò do đó thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện Lấp Vò theo quy định tại khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn là ông Phạm Văn R, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Th, anh Phạm Thanh Ph, anh Phạm Văn Đ, chị Lưu Thị H, anh Phạm Minh Tr, chị Trần Thị Tuyết M, chị Trần Thị Diễm M1 đã được Toà án triệu tập hợp lệ tham gia phiên toà đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Uỷ ban nhân dân huyện Lấp Vò đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Toà án căn cứ vào khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Toà án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét yêu cầu của các đương sự thấy:

[2.1] Về nguồn gốc đất tranh chấp: Nguyên đơn và bị đơn là anh B đều thừa nhận nguồn gốc đất đang tranh chấp 200,3m^2 thuộc một phần trong diện tích đất 8.229m^2 thuộc thửa 30, tờ bản đồ số 38, đất tọa lạc tại ấp A, xã

Đ, huyện L, tỉnh Đ hiện nay ông Lê Khắc T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là của ông bà của ông T để lại cho cụ Lê Khắc C là cha của ông T. Sau khi cụ Cẩn chết để lại thừa kế cho ông T sử dụng.

[2.2] Nguyên nhân dẫn đến tranh chấp giữa các bên là do mỗi bên lý giải về việc quản lý, sử dụng diện tích đất nêu trên khác nhau. Phía ông T cho rằng trước đây ông bà của ông T chỉ cho gia đình của ông R ở đậu (ở nhờ) trên phần diện tích đất này. Còn phía gia đình của anh B thì cho rằng phần diện tích đất này phía gia đình của ông T đã cho gia đình của anh B cất nhà ở từ thời ông nội của anh B đến nay là gần 120 năm, việc ông bà của ông T cho gia đình anh B cất nhà để ở hai bên chỉ trao đổi bằng lời nói chứ không lập thành văn bản. Ngoài lời trình bày này thì phía gia đình anh B không xuất trình được giấy tờ chứng minh về việc ông bà của ông T đã cho gia đình của anh B diện tích đất tranh chấp luôn hay chỉ là cho ở nhờ.

[2.3] Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự tại phiên toà ngày hôm nay thể hiện:

Vào ngày 12/08/1993, cụ Lê Khắc C được Ủy ban nhân dân huyện T (nay là huyện L) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 465378, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 14267 QSDĐ đối với tổng diện tích 4.110m^2, mục đích sử dụng đất LNK thửa đất số 358a và diện tích đất 2.315m^2 mục đích sử dụng là đất T đến năm 2000 cụ C chết. Sau khi cụ C chết ông T làm thủ tục thừa kế toàn bộ diện tích đất trên. Đến ngày 08/3/2016 Uỷ ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Khắc T từ thửa 358a, 358b thành thửa 30, tờ bản đồ số 38, diện tích 8.229m^2 mục đích sử dụng 2.315m^2 đất ở và 5.914m^2 đất trồng cây lâu năm đất toạ lạc tại ấp ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đ. Qúa trình làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T không có ai tranh chấp.

Tại công văn số 04/UBND-NC ngày 09 tháng 01 năm 2020 của Uỷ ban nhân dân huyện L có ý kiến như sau: Qua kiểm tra hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Khắc T, nguồn gốc đất nhận thừa kế từ cụ Lê Khắc C từ giấy chứng nhận cấp theo bản đồ 299, thửa 358a diện tích 4.110m^2 (CLN), thửa 358b diện tích 2.315m^2 (ONT) đối chiếu sang bản đồ địa chính chính quy là thửa 30, tờ bản đồ số 38, diện tích 8.229m^2 (2.315m^2 ONT + 5.914m^2 CLN). Về trình tự thủ tục đảm bảo đúng theo quy định tại thời điểm cấp giấy. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Khắc T có khảo sát đo đạc, các hộ giáp ranh có đất liền kề có ký tên vào bản mô tả ranh giới mốc giới thửa đất. Qua kiểm tra hồ sơ địa chính cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Cẩn, sau này là ông T tại các thửa đất trên thì diện tích đất này trên sổ mục kê tại thửa 358a,b ghi tên Lê Khắc C.

Như vậy, phần diện tích đất tranh chấp là của ông bà của ông T để lại cho cụ C, sau khi cụ C chết ông Lê Khắc T là người được hưởng thừa kế và trước khi được Uỷ ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cụ C là người đứng tên trong sổ mục kê nên việc Uỷ ban nhân dân

huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ C và sau này cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Khắc T tại thửa 30, tờ bản đồ số 38 là đúng đối tượng, có căn cứ và phù hợp pháp luật. Do đó, ông Lê Khắc T là người có quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất trên.

[2.4] Phía anh B cũng thừa nhận phần diện tích đất đang có tranh chấp là của gia đình ông T. Trước đây ông bà của ông T đã cho cha của ông R (ông nội của anh B) một phần để cất nhà ở, là phần diện tích đất mà hiện nay đang tranh chấp. Gia đình anh B đã cất nhà ở từ đó cho đến nay nhưng không có bất cứ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh là ông bà của ông T đã cho luôn bị đơn phần diện tích đất trên. Hơn nữa, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà sơ thẩm phía anh B cũng thừa nhận từ trước đến nay gia đình chưa lần nào đi kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Từ trước đến nay cũng không thực hiện nghĩa vụ thế với nhà nước.

[2.5] Mặc dù, gia đình anh B đã sử dụng diện đất tranh chấp từ thời ông nội của anh B nhưng phía gia đình ông T cũng không từ bỏ quyền sử dụng đất của mình. Điều đó được chứng minh là phía gia đình ông T vẫn thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người có quyền sử dụng đất như đăng ký, kê khai, đứng tên trong sổ địa chính và thực hiện các quyền năng khác của người sử dụng đất. Còn phía anh B cho rằng phần diện tích đất tranh chấp đã được phía gia đình ông T cho ở từ thời ông nội của anh B nhưng từ đó đến nay gia đình anh B không lần nào đi đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định, cũng không thực hiện nghĩa vụ thuế đối với nhà nước. Khi cụ C kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sau này ông T kê khai thừa kế UBND huyện có đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T thì gia đình anh B cũng không có ý kiến hay tranh chấp gì. Điều này, thể hiện gia đình anh B mặc nhiên thừa nhận phần diện tích đất đang có tranh chấp là vẫn thuộc quyền sử dụng của gia đình ông T. Như vậy, không đủ căn cứ để khẳng định ông bà của ông T đã cho ông nội của anh B diện tích đất qua đo đạc thực tế là 200,3m^2 thuộc một phần thửa 30, tờ bản đồ số 38 đất toạ lạc ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đ nên gia đình ông R và anh B không phải là người được quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất trên. Do đó, ông Lê Khắc T khởi kiện yêu cầu gia đình ông R phải có nghĩa vụ trả lại diện tích đất trên cho ông T là có căn cứ.

[2.6] Tuy không có cơ sở pháp lý để xác định ông bà của ông T đã cho hộ gia đình của ông R được quyền sử dụng luôn phần diện tích đất qua đo đạc thực tế là 200,3m^2 thuộc một phần diện tích đất tại thửa đất thửa 30, tờ bản đồ số 38 nhưng không thể phủ nhận việc ông bà của ông T đã cho gia đình của ông R được cất nhà trên diện tích đất này từ thời cha của ông R. Gia đình ông R đã làm nhà ở và sinh sống trên diện tích đất này từ đó cho đến nay. Phía gia đình ông T hoàn toàn biết việc gia đình của ông R cất nhà để ở và đã xây dựng một hàng rào bằng gạch để phân chia phần đất của ông T với phần đất gia đình ông R sử dụng. Xét thấy gia đình ông R đã làm nhà ở ổn định, thời

gian ở đã lâu và hiện nay thực sự không có nơi ở nào khác và bên ông T không có khó khăn về đất ở. Do đó, việc ổn định chỗ ở cho hộ gia đình ông R là cần thiết, vì đây là nơi ở duy nhất của họ. Song quá trình sử dụng đất từ trước đến nay hộ gia đình của ông R chưa thực hiện khoản đền bù nào về giá trị đất cho phía nguyên đơn, nên cần buộc hộ gia đình của ông R phải trả giá trị đất cho nguyên đơn mới phù hợp pháp luật.

Tại phiên toà ông T khẳng định phần diện tích đất tranh chấp thuộc một phần trong diện tích đất 2.315m^2 mà UBND huyện cấp mục đích sử dụng là đất ở. Còn anh B cho rằng nếu trả giá trị đất thì yêu cầu được trả giá trị đất là đất trồng cây lâu năm được Hội đồng định giá định là 90.000đ/m^2. Xét thấy, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 828307, số vào sổ CH06474 được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận chon ông Lê Khắc T vào ngày 08/3/2016 đối với thửa đất số 30, tờ bản đồ số 38 diện tích 8.229m^2, mục đích sử dụng đất ở 2.315m^2, đất trồng cây lâu năm 5.914m^2 (thửa đất được cấp 02 mục đích sử dụng) không thể hiện vị trí đất ở và vị trí đất trồng cây lâu năm và không thể hiện ranh giới quyền sử dụng đất giữa các mục đích sử dụng. Theo quy định tại Điều 103 Luật đất đại năm 2013. Đất vườn, ao của hộ gia đình, cá nhân được xác định là đất ở phải trong cùng một thửa đất đang có nhà ở. Như vậy, phần diện tích đất đang tranh chấp phía ông T xác định là đất ở và gia đình của ông R cũng đang cất nhà để ở do đó xác định phần đất tranh chấp là đất ở nằm trong phần diện tích 2.315m^2 đất ở đã được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T. Do đó, phía gia đình ông R sử dụng diện tích đất trên thì phải trả giá trị đất cho ông T theo giá đất ở mà Hội đồng định giá đã định. Giá đất ở theo Hội đồng định giá đã định là 450.000đ/m^2. Như vậy, số tiền mà hộ gia đình ông R phải trả cho ông T là 200,3m^2 x 450.000đ/m^2 = 90.135.000đ (Chín mươi triệu một trăm ba mươi lăm nghìn đồng) để được sử dụng diện tích đất trên.

[2.7] Việc Uỷ ban nhân dân huyện T (nay là huyện L) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Lê Khắc C sau này là ông Lê Khắc T là đúng đối tượng, có căn cứ và phù hợp pháp luật. Do đó, cần áp dụng Điều 106 Luật đất đai 2013 để đề nghị Uỷ ban nhân dân huyện Lấp Vò thu hồi phần diện tích đất 200,3m^2 thuộc một phần thửa đất 30, tờ bản đồ số 38 để cấp lại cho gia đình ông R theo bản án đã tuyên.

[2.8] Từ những phân tích, đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử chỉ có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn. Hộ ông R được sử dụng diện tích đất 200,3m^2 mục đích sử dụng là đất ở thuộc một phần của thửa đất số 30, tờ bản đồ số 38 do ông Lê Khắc T đứng tên quyền sử dụng đất, tọa lạc tại ấp ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đ, trong chu vi các mốc M1, M2, M3,M4 về M1 theo sơ đồ đo đạc ngày 25/11/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

Buộc hộ gia đình ông Phạm Văn R gồm: Ông Phạm Văn R, anh Phạm Văn B, chị Trần Thị D, bà Nguyễn Thị Th, anh Phạm Thanh Ph, anh Phạm

Văn Đ, chị Lưu Thị H, anh Phạm Minh Tr, chị Trần Thị Tuyết M, chị Trần Thị Diễm M1 có trách nhiệm trả giá trị đất cho ông Lê Khắc T là 90.135.000đ (Chín mươi triệu một trăm ba mươi lăm nghìn đồng) để được quyền sử dụng diện tích đất trên.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Số tiền án phí là 90.135.000đ x 5% = 4.506.000đ chia ra 10 phần gồm: ông Phạm Văn R, anh Phạm Văn B, chị Trần Thị D, bà Nguyễn Thị Th, anh Phạm Thanh Ph, anh Phạm Văn Đ chị Lưu Thị H, anh Phạm Minh Tr, chị Trần Thị Tuyết M, chị Trần Thị Diễm M1 mỗi phần là 450.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, ông Phạm Văn R và bà Nguyễn Thị Th có đơn xin miễn, giảm án phí và ông R, bà Thi thuộc trường hợp được miễn án phí do là người cao tuổi. Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 20/12/2016 miễm án phí cho ông R và bà Th. Như vậy, số tiền án phí còn lại là 3.606.000đ (4.506.000đ – 900.000đ) anh Phạm Văn B, chị Trần Thị D, bà Nguyễn Thị Th, anh Phạm Thanh Ph, anh Phạm Văn Đ, chị Lưu Thị H, anh Phạm Minh Tr, chị Trần Thị Tuyết M, chị Trần Thị Diễm M1 phải liên đới chịu.

[4] Về chi phí tố tụng: Số tiền xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá là 5.325.000đ (Năm triệu ba trăm hai mươi lăm nghìn đồng) ông Phạm Văn R, anh Phạm Văn B, chị Trần Thị D, bà Nguyễn Thị Th, anh Phạm Thanh Ph, anh Phạm Văn Đ, chị Lưu Thị H, anh Phạm Minh Tr, chị Trần Thị Tuyết M, chị Trần Thị Diễm M1 phải chịu. Số tiền này ông T đã nộp tạm ứng trước nên ông Phạm Văn R, anh Phạm Văn B, chị Trần Thị D, bà Nguyễn Thị Th, anh Phạm Thanh Ph, anh Phạm Văn Đ, chị Lưu Thị H, anh Phạm Minh Tr, chị Trần Thị Tuyết M, chị Trần Thị Diễm M1 phải nộp lại để trả cho ông T theo quy định tại điều 157, Điều 158, Điều 165 và Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Trong quá trình giải quyết vụ án ông Lê Khắc T có đơn yêu cầu Toà án áp dụng là "Cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp". Toà án đã ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2019/QĐ-BPKCTT ngày 04/6/2019. Nay xét thấy căn cứ để áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời không còn. Do đó, căn cứ vào điểm e khoản 1 Điều 138 quyết định Hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 03/2019/ ngày 04/6/2019 và Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 03/2019/ ngày 04/6/2019 của Toà án nhân dân huyện Lấp Vò. Ông Lê Khắc T được nhận lại số tiền bảo đảm đã nộp là 10.000.000đ (mười triệu đồng) mà ông T đã nộp vào tài khoản bảo đảm số 6511259146888 tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Lấp Vò.

[7] Xét lời đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn Phạm Văn R đề nghị trường hợp buộc hộ gia đình của ông R trả giá trị đất thì yêu cầu trả giá trị đất theo giá đất trồng cây lâu năm mà Hội đồng định giá đã định là 90.000đ/m^2 là chỉ phù hợp một phần như đã phân tích ở trên.

[8] Xét lời đề nghị của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân

huyện Lấp Vò yêu cầu Hội đồng xét xử thu thập chứng cứ về diện tích đất tăng thêm vào năm 2015 của ông T nằm ở vị trí nào là không cần thiết. Bởi vì, các đương sự trong vụ án đều thống nhất nguồn gốc đất đang tranh chấp là của gia đình của ông T để lại cho ông T sử dụng, từ trước đến nay vị trí đất mà gia đình của ông R ở không thay đổi. Như đã phân tích ở trên gia đình của ông R chỉ là người được gia đình của ông T cho ở nhờ. Như vậy, phần diện tích đất của ông T được cấp tăng lên hay giảm xuống ở vị trí nào không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Do đó, không chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên về việc tạm ngừng phiên toà để thu thập thêm chứng cứ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 166; Điều 168; Điều 357; khoản 2 Điều 468, Điều 579; Điều 580 của Bộ luật Dân sự; Căn cứ vào Điều 100, Điều 103, Điều 106, Điều 166, Điều 170 và Điều 203 Luật đất đai.

Căn cứ vào các Điều 5; Điều 6; khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 92; Điều 147; Điều 157; Điều 158, Điều 165; Điều 166; Điều 227 và Điều 228; của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 20/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Khắc T.

1.1. Hộ ông Phạm Văn R gồm: Ông Phạm Văn R, anh Phạm Văn B, chị Trần Thị D, bà Nguyễn Thị Th, anh Phạm Thanh Ph, anh Phạm Văn Đ, chị Lưu Thị H, anh Phạm Minh Tr, chị Trần Thị Tuyết M, chị Trần Thị Diễm M1 được quyền sử dụng diện tích đất 200,3m^2 mục đích sử dụng đất ở, thể hiện trong chu vi các mốc M1, M2, M3,M4 về M1 theo sơ đồ đo đạc ngày 25/11/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L thuộc một phần thửa đất số 30, tờ bản đồ số 38, đất tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đ được UBND huyện L cấp giấy cứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Khắc T vào ngày 08/3/2016

1.2. Buộc hộ ông Phạm Văn R gồm: Ông Phạm Văn R, anh Phạm Văn B, chị Trần Thị D, bà Nguyễn Thị Th, anh Phạm Thanh Ph, anh Phạm Văn Đ, chị Lưu Thị H, anh Phạm Minh Tr, chị Trần Thị Tuyết M, chị Trần Thị Diễm M1 có trách nhiệm trả giá trị đất cho ông Lê Khắc T là 90.135.000đ (Chín mươi triệu một trăm ba mươi lăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải

thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

1.3. Đề nghị Uỷ ban nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp thu hồi diện tích đất 200,3m^2 thể hiện trong chu vi các mốc M1, M2, M3,M4 về M1 theo sơ đồ đo đạc ngày 25/11/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lấp Vò thuộc một phần thửa đất số 30, tờ bản đồ số 38, đất tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đ được UBND huyện Lấp Vò cấp giấy cứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Khắc T vào ngày 29/6/2015 để cấp lại cho hộ ông Phạm Văn R.

1.4. Các đương sự được quyền đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký, điều chỉnh diện tích đất theo nội dung bản án đã tuyên.

(Kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/7/2019 của Toà án nhân dân huyện Lấp Vò và sơ đồ đo đạc ngày 25 tháng 11 năm 2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Lấp Vò).

2. Hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 03/2019/QĐ-BPKCTT ngày 04/6/2019 và Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 03/2019/ ngày 04/6/2019 của Toà án nhân dân huyện Lấp Vò. Ông Lê Khắc T được nhận lại số tiền 10.000.000đ (Mười triệu đồng) mà ông T đã nộp vào tài khoản bảo đảm số 6511259146888 tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Lấp Vò.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Văn R và bà Nguyễn Thị Th được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Phạm Văn B, chị Trần Thị D, anh Phạm Thanh Ph, anh Phạm Văn Đ, chị Lưu Thị H, anh Phạm Minh Tr, chị Trần Thị Tuyết M, chị Trần Thị Diễm M1 phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 3.606.000đ (Ba triệu sáu trăm lẻ sáu nghìn đồng).

Ông Lê Khắc T không phải nộp tiền tạm ứng án phí sơ thẩm. Hoàn trả cho ông T số tiền 1.485.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí đã nộp số BH/2018/0002937 ngày 10 tháng 6 năm 2019 của Chi cục thi hành án huyện Lấp Vò.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Phạm Văn R, anh Phạm Văn B, chị Trần Thị D, bà Nguyễn Thị Th, anh Phạm Thanh Ph, anh Phạm Văn Đ, chị Lưu Thị H, anh Phạm Minh Tr, chị Trần Thị Tuyết M, chị Trần Thị Diễm M1 phải nộp số tiền xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 5.325.000đ (Năm triệu ba trăm hai mươi lăm nghìn đồng) để trả lại cho ông T vì ông T đã nộp tạm ứng trước.

5. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên toà được quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt tại phiên toà được quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày

kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

6. 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:
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND H.Lấp Vò;
- Chi cục THADS H.Lấp Vò;
- Ngân hàng AGRIBANK - CN Lấp Vò;
- Lưu: VP- Hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Phan Văn Nội