TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐẦM DƠI, TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 28/2019/DS-ST
Ngày 17 – 4 – 2019
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẦM DƠI, TỈNH CÀ MAU

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

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

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Trần Hùng

Ông Nguyễn Hoài Phong

-Thư ký phiên toà: Bà Trần Kim Thia là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi tham gia phiên tòa: Ông Dương Tấn Viễn – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và 17/4/2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 290/2018/TLST-DS ngày 18 tháng 9 năm 2018 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 70/2019/QĐXXST-DS ngày 11/3/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 61/2019/QĐST-DS ngày 02/4/2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Lê Minh T, sinh năm 1960. Cư trú tại: Ấp C, xã T1, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

Tạm trú: Số 27/A3, ấp T2, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Bị đơn*: Ông Lê Văn C, sinh năm 1956. Cư trú tại: Ấp H1, xã N, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Bà Huỳnh Thị V, sinh năm 1960. Cư trú tại: Ấp C, xã T1, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

Tạm trú: Số 27/A3, ấp T2, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt tại phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do khi tuyên án).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Ông Lê Minh T trình bày:* Nguồn gốc phần đất do các cụ Lê Văn Tr và Dương Kim M (cha, mẹ của ông T) mua của cụ Dương Thị H vào năm 1975. Đến

năm 1982, ông T đi bộ đội về thì được cho phần đất này và sử dụng để mua bán một thời gian di dời đến địa điểm khác cách vị trí đất này 500m (vẫn cùng địa phương ấp H1). Đến năm 1992 ông T và bà Huỳnh Thị V thì chuyển về trung tâm chợ xã Thanh Tùng mua bán nên ông T đã cho ông Lê Văn C và vợ là bà Lê Thu N (em ruột ông T) mượn phần đất để làm nhà ở, đồng thời để trông coi và hưởng hoa lợi trên đất, khi cho mượn không có làm giấy tờ gì. Đến năm 1994 ông T làm thủ tục và được UBND huyện Đầm Dơi cấp Giấy chứng nhận diện tích 2.700m^2 và đến năm 2017 làm thủ tục cấp đổi và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp Giấy chứng nhận mang tên ông T, bà V với diện tích 2.785m^2. Đến năm 2017 ông T yêu cầu ông C trả lại phần đất nhưng ông C không đồng ý nên xảy ra tranh chấp. Hiện trạng trên phần đất, ông C có dựng 01 căn nhà tạm, cây lá địa phương (loại cây tạp) và phần nền đất có ngôi mộ của bà Lê Thu N.

Khi khởi kiện ông T yêu cầu ông C trả lại phần đất với diện tích 2.785m^2 tại ấp H, xã N; yêu cầu ông C phải di dời căn nhà; không xây mộ đá và di dời phần mộ của bà N trong thời hạn 15 năm. Ông sẽ hỗ trợ chi phí di dời là 2.000.000 đồng. Ông xác định giá trị đất tại địa phương hiện nay là 30.000 đồng/m^2 và giá trị còn lại của căn nhà là 12.000.000 đồng theo ý kiến ông C đưa ra.

Tại phiên tòa, ông T thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện: Ông yêu cầu ông C trả lại toàn bộ phần đất trên; giữ nguyên phần đất khu vực nền mộ của bà N kích thước 06m x 10m; yêu cầu ông C phải di dời căn nhà trong thời gian 03 tháng, ông hỗ trợ cho ông C giá trị căn nhà và chi phí di dời là 30.000.000 đồng.

* *Ông Lê Văn C trình bày:* Vào năm 1982 cụ Tr, cụ M (cha, mẹ vợ) có kêu ông và bà N về ở phần đất này, không biết phần đất ai đứng tên quyền sử dụng; ông và bà N sử dụng đến năm 2008 khi bà N chết thì ông tiếp tục sử dụng cho đến nay. Hiện nay trên phần đất ông có dựng 01 căn nhà tạm cây gỗ địa phương (loại gỗ tạp) và 01 phần khu nền mộ đất có ngôi mộ của bà N. Ông đồng ý trả lại đất nhưng xin ông T lại một nền nhà kích thước 06m x 20m (phía tiếp giáp đất ông Dương Công Th) hoặc hỗ trợ chi phí 50.000.000 đồng; yêu cầu giữ nguyên khu vực nền mộ kích thước 06m x 10 m. Ông thống nhất xác định giá trị đất là 30.000 đồng/m^2, giá trị còn lại của căn nhà là 12.000.000 đồng và không yêu cầu định giá.

Tại phiên tòa, ông C yêu cầu: Trường hợp ông T không cho ông nền nhà thì yêu cầu ông T hỗ trợ 100.000.000 đồng để tìm nền nhà khác và hỗ trợ chi phí di dời bằng giá trị còn lại của căn nhà là 12.000.000 đồng. Ngoài ra ông không còn yêu cầu gì khác.

* *Bà Huỳnh Thị V trình bày:* Thống nhất với lời trình bày và các yêu cầu của ông T ngoài ra bà không có yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự nên không có kiến nghị gì và đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; 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.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh T. Buộc ông Lê Văn C trả cho ông T diện tích 2.785m^2 tại ấp H1, xã N, huyện Đ; ông C có nghĩa vụ di dời căn nhà; ghi nhận sự tự nguyện của ông T giữ nguyên khu vực mộ và hỗ trợ ông C số tiền 30.000.000 đồng.

- Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí đo đạc: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa, ông Lê Minh T thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện. Ông T yêu cầu ông Lê Văn C trả lại toàn bộ phần đất, đồng ý giữ nguyên khu vực nền mộ của bà Lê Thu N và yêu cầu di dời nhà trong thời gian 03 tháng.

Xét thấy, việc ông T thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện nhưng không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên được chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Phần đất tranh chấp theo thẩm định thực tế có diện tích là 2.785m^2 (bút lục 48) thuộc thửa số 363, tờ bản đồ số 6 trong Giấy chứng nhận số CE 886776 cấp ngày 23/02/2017 tại ấp H1, xã N, huyện Đ. Diện tích đất có các phía tiếp giáp:

+ Phía Đông giáp phần đất bà Nguyễn Thị Đ (điểm M2, M3, M4), dài 98,6m.

+ Phía Tây giáp phần đất ông Dương Công Tr (điểm M1,M7,M6,M5), dài 72,6m

+ Phía Nam giáp lộ xe Đầm Dơi – Thanh Tùng (điểm M4,M5), dài 41m.

+ Phía Bắc giáp phần đất ông Dương Công Tr (điểm M1M2), dài 28,7m.

[3] Trên phần đất tranh chấp ông C có dựng 01 căn nhà tạm, cột, đòn tay cây gỗ địa phương, vách lá, lợp tol broximăng kích thước 3,8m x 10,7m cách lộ giao thông 12,70m và cách trụ đá ranh phía ông Tr 10,3m; 01 khu vực nền mộ của bà N kích thước 06m x 10m. Vị trí phần mộ cách ranh đất bà Đ là 6,6m và cách ranh đất ông T là 18m.

[4] Các đương sự thống nhất giá trị đất là 30.000 đồng/m^2, giá trị còn lại của căn nhà là 12.000.000 đồng và không yêu cầu định giá nhà, đất.

[5] Về nguồn gốc phần đất:

Theo ông T, bà V xác định phần đất này ông T được cụ Lê Văn Tr, cụ Dương Kim M cho từ năm 1982, sử dụng đến năm 1992 thì cho ông C, bà N mượn làm nhà ở, trông coi và hưởng hoa lợi trên đất. Vào năm 1994 ông T làm thủ tục và được cấp Giấy chứng nhận diện tích đất 2.700m^2, đến năm 2017 cấp đổi lại với diện tích 2.785m^2. Như vậy, phần đất ông T, bà V đã được Nhà nước công nhận quyền sở hữu diện tích 2.785m^2 tại thửa số 363, tờ bản đồ số 6 theo Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số CE 886776 nên các đương sự này có các quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

Quá trình giải quyết và tại phiên tòa ông C xác định phần đất này ông được cha, mẹ vợ kêu về ở, không biết ai đứng tên quyền sử dụng, ông đồng ý trả lại đất nhưng xin ông T một nền nhà kích thước 06m x 20m (phía tiếp giáp đất ông Dương Công Tr) và không còn yêu cầu gì khác.

[6] Xét yêu cầu của các đương sự về vấn đề này thấy rằng: Trong những năm qua, Đảng và Nhà nước ta luôn quan tâm đến lĩnh vực nhà ở, đồng thời ban hành nhiều cơ chế, chính sách, văn bản quy phạm pháp luật; xây dựng và tổ chức thực hiện nhiều chương trình phát triển nhà ở, đặc biệt là nhà ở xã hội dành cho người có công với cách mạng, hộ gia đình nghèo và các đối tượng thu nhập thấp gặp khó khăn về nhà ở, góp phần bảo đảm an sinh xã hội; đây là chủ trương lớn của Đảng, Nhà nước và toàn xã hội. Trường hợp ông C có khó khăn về nhà ở thì có quyền làm đơn gửi đến UBND xã Ngọc Chánh xem xét, tạo điều kiện chứ không thể bắt buộc cá nhân ông T thực hiện. Nên việc ông C yêu cầu ông T cho phần nền nhà kích thước 06m x 20m là không phù hợp. Do đó, không chấp nhận yêu cầu của ông C về vấn đề này.

[7] Quá trình giải quyết ông C yêu cầu nếu ông T không cho nền nhà thì phải hỗ trợ số tiền 50.000.000 đồng và tại phiên tòa ông yêu cầu hỗ trợ 100.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết các đương sự không yêu cầu định giá căn nhà, tại phiên tòa các đương sự thống nhất giá trị còn lại căn nhà của ông C là 12.000.000 đồng (tiếp tục không yêu cầu định giá). Qua phân tích của Hội đồng xét xử, ông T, bà V tự nguyện hỗ trợ toàn bộ giá trị căn nhà và tạo điều kiện để ông C tìm nơi ở mới nên đồng ý hỗ trợ tổng số tiền 30.000.000 đồng.

Mặc dù ông C không đồng ý nhận số tiền trên nhưng đây là sự tự nguyện hỗ trợ của ông T, bà Vẹn, phù hợp với điều kiện thực tế nên được ghi nhận.

[8] Xét yêu cầu di dời căn nhà trong trong thời gian 03 tháng của ông T, bà Vẹn thấy rằng: Theo quy định của pháp luật, trường hợp đương sự có khó khăn về chỗ ở thì được quyền lưu cư trong thời hạn 06 tháng. Do đó, để tạo điều kiện cho ông C tìm chỗ ở mới nên tiếp tục cho sử dụng trong thời gian 06 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, hết thời hạn trên ông C phải di dời đi nơi khác để giao phần đất này lại là phù hợp và đúng quy định của pháp luật.

[9] Ông T đồng ý giữ nguyên và không có yêu cầu gì đối với phần nền mộ kích thước 06m x10m (nơi chôn cất bà N) và sẽ tạo điều kiện việc chăm sóc, hương khói phần mộ là phù hợp với đạo lý, truyền thống của người Việt Nam; ông C cũng không có yêu cầu gì khác nên không đặt ra xem xét. Khi gia đình ông C có điều kiện di dời ngôi mộ của bà N đi nơi khác thì ông T, bà V sẽ được tiếp tục sử dụng phần đất này là phù hợp.

[10] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Do chấp nhận yêu cầu của ông T nên ông C phải chịu chi phí này theo khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân

sự. Tuy nhiên, ông T đã đồng ý chịu thay cho ông C; đây là sự tự nguyện của ông T nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

[11] Án phí dân sự sơ thẩm: Theo khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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 thì ông C mặc dù không có đơn nhưng thuộc trường hợp là người cao tuổi và có khó khăn về kinh tế nên Hội đồng xét xử xem xét miễn nộp toàn bộ tiền án phí. Ông T không phải chịu án phí đối với phần tự nguyện hỗ trợ 30.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 179 và khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai; 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

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh T.

Buộc ông Lê Văn C trả lại cho ông T phần đất theo thẩm định thực tế có diện tích là 2.785m^2 thuộc thửa số 363, tờ bản đồ số 6 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 886776 cấp ngày 23/02/2017. Phần đất tại ấp H1, xã N, huyện Đ có các phía tiếp giáp:

+ Phía Đông giáp phần đất bà Nguyễn Thị Đ (điểm M2, M3, M4), dài 98,6m.

+ Phía Tây giáp phần đất ông Dương Công Tr (điểm M1, M7, M6, M5), dài 72,6m.

+ Phía Nam giáp lộ xe Đầm Dơi – Thanh Tùng (điểm M4, M5), dài 41m.

+ Phía Bắc giáp phần đất ông Dương Công Tr (điểm M1, M2), dài 28,7m.

Buộc ông C phải di dời trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật đối với căn nhà tạm, cột, đòn tay cây gỗ địa phương, vách lá, lợp tol broximăng kích thước ngang 3,8m x 10,7m và các vật dụng sinh hoạt trong gia đình. Vị trí căn nhà trên phần đất tranh chấp nằm ở vị trí cách lộ giao thông 12,70m và cách trụ đá ranh phía ông Tr 10,3m. Trường hợp ông C không tự giác di dời thì ông T, bà V có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án cưỡng chế tháo dỡ căn nhà để trả lại diện tích đất.

(có sơ đồ thẩm định kèm theo)

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông T, bà V hỗ trợ ông C số tiền 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng).

3. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông T tự nguyện chịu thay cho ông C số tiền 2.886.000 đồng (hai triệu tám trăm tám mươi sáu nghìn đồng) và đã được đối chiếu thanh toán xong.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Miễn toàn bộ cho ông C.

- Hoàn trả cho ông T số tiền 1.741.000 đồng (một triệu bảy trăm bốn mươi mốt nghìn đồng) đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010361 ngày 18/9/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi.

5. 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.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi;
- Chị cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Văn phòng.

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

(đã ký)

Nguyễn Văn Càn