

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CÁI NƯỚC
TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 15/2024/DS-ST
Ngày 30-01-2024
“V/v tranh chấp đòi lại tài sản
là quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CÁI NƯỚC, TỈNH CÀ MAU

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Đệ

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Mầm

Ông Nguyễn Tấn Lộc

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Vui là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước tham gia phiên tòa:
Bà Trần Bích Trâm - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 01 năm 2024 tại Tòa án nhân dân huyện Cái Nước xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 313/2022/TLST-DS ngày 09 tháng 11 năm 2022 về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 400/2023/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phan Kiều L, sinh năm 1987 (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp TP, xã TH, huyện CN, tỉnh Cà Mau

- Bị đơn: 1/ Bà Phan Thị Ph, sinh năm 1962 (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp TP, xã TH, huyện CN, tỉnh Cà Mau

2/ Ông Phan Văn H, sinh năm 1969 (Có mặt)

Địa chỉ: Khóm 3, phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Bùi Thị M, sinh năm 1951 (Có đơn xin xét xử vắng mặt đề ngày 20/10/2023).

Địa chỉ: Ấp TP, xã TH, huyện CN, tỉnh Cà Mau

2/ Bà Phan Thuý K, sinh năm 1979 (Có đơn xin xét xử vắng mặt đề ngày 20/10/2023).

Địa chỉ: Ấp TH, xã LTT, huyện CN, tỉnh Cà Mau
3/ Ông Phan Văn Hùng, sinh năm 1976 (Có đơn xin xét xử vắng mặt đề ngày 10/01/2024).

Địa chỉ: Ấp TP, xã TH, huyện CN, tỉnh Cà Mau

4/ Ông Phan Văn M, sinh năm 1972 (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp TA, xã PH, huyện CN, tỉnh Cà Mau

5/ Bà Phan Kiều H, sinh năm 1984 (Có đơn xin xét xử vắng mặt đề ngày 20/10/2023).

Địa chỉ: Ấp ĐT B, xã TD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 20/10/2022, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà nguyên đơn bà Phan Kiều L trình bày:

Vào năm 2010 cha của bà là ông Phan Văn K và mẹ bà là bà Bùi Thị M cho ông Phan Văn H mượn một phần đất để ở với điều kiện ông H ở thì ở nếu không ở thì phải trả lại không được quyền sang, bán. Phần đất có chiều ngang 10m, dài từ mặt tiền đến hậu, tọa lạc tại Ấp TP, xã TH, huyện CN, tỉnh Cà Mau. Khi cho mượn thì có làm “GIẤY CHO ĐẤT” đề ngày 11/3/2011, có ông K, bà Manh, ông H, bà Kiều (chị ruột ông K), anh Hùng (con ông K) ký tên, giấy cho đất là do ông Phan Văn H viết. Sau đó, ông H không ở mà cho bà Phan Thị Ph mượn để cất nhà ở với thời hạn 10 năm, khi mượn thì bà Ph, ông H có hỏi ý kiến của ông K và giữa ông H, bà Ph có làm “Giấy cho mượn đất ở” đề ngày 11/3/2011.

Năm 2014 cha bà là ông K chết, lúc đó mẹ ruột bà và các anh chị em trong gia đình đều thống nhất để cho bà và ông Hùng thừa kế phần đất của ông K để lại nên năm 2018 bà và ông Hùng đã được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đối với phần đất đang tranh chấp với ông H và bà Ph thì hiện do bà đứng tên quyền sử dụng. Năm 2020 bà liên hệ với ông H để đòi lại đất thì ông H cho biết bà Ph mượn đất ở còn vài tháng nữa là hết 10 năm thì sẽ lấy lại đất trả cho gia đình bà. Nhưng hết thời hạn 10 năm ông H không thực hiện, gia đình bà liên hệ với bà Ph để đòi lại đất thì bà Ph không đồng ý, vì bà Ph cho rằng bà Ph mượn đất của ông H. Sau thời hạn 10 năm thì ông H tiếp tục cho bà Ph thuê lại với giá 1.000.000 đồng/năm mà không trả đất lại cho bà. Sau đó bà đã làm đơn yêu cầu tổ hoà giải ấp Tân Phong và Hội đồng hoà giải xã Tân Hưng giải quyết nhưng không thành.

Đối với phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế có diện tích 764,4m², hiện do bà Phan Thị Ph đang quản lý, sử dụng. Trên phần đất bà Ph có trồng 01 cây Xoài lớn, 01 cây Mai vàng, 02 cây Cao kiềng, 02 bụi Chuối, 09 cây Đước, 03 cây Xoài nhỏ. Bà Ph xây dựng 01 căn nhà chính, 01 mái che trước, 01 mái che sau, 01 mái che ngang, 01 cây nước (giếng khoan), 01 nhà vệ sinh, tất cả các công trình

xây dựng trên do bà Ph xây dựng và hiện bà Ph đang quản lý, sử dụng. Ngoài ra, trên phần đất có 01 cây Bạch Đàn, 01 cây Tràm và 01 bờ chuối là do cha bà trồng và để lại trước khi chết.

Nay bà yêu cầu ông H và bà Ph trả lại cho bà phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 764,4m² (gồm các cạnh M3; M4; M5; M6; M7; M8), tọa lạc tại Ấp TP, xã TH, huyện CN, tỉnh Cà Mau. Đồng thời, yêu cầu bà Ph phải tháo dỡ, di dời tất cả cây trồng, nhà và công trình xây dựng đi chỗ khác để trả lại đất cho bà.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà bị đơn ông Phan Văn H trình bày:

Ông không thống nhất với lời trình bày của bà L.

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của bà nội ông để lại cho chú ông là ông Phan Văn K. Đến năm 2011 do ông không có nhà ở nên chú ông là ông K và thêm ông là bà Bùi Thị M có hợp gia đình, thân tộc lại và thống nhất cho ông phần đất cụ thể như sau: Từ phần đất của ông Phan Văn Nhanh đo trở lại phần đất của ông K ngang 10m, chiều dài từ phía Đê Đông đến giáp ông Hồ Ngọc Khuôn. Khi đó thì ông K có lập thành văn bản “GIẤY CHO ĐẤT” đề ngày 11/3/2011, giấy cho đất là do ông Phan Văn H công an viên ấp Tân Phong viết, có chữ ký của ông K, bà Manh, bà Lê Thị Kiều (là cô ruột ông), ông Phan Văn Hùng (là người con thứ 3 của ông K). Sau khi cho thì ông K và bà Manh giao phần đất cho ông quản lý, sử dụng, tuy nhiên ông chưa ở nên cùng ngày 11/3/2011 ông đã cho bà Phan Thị Ph mượn ở với thời hạn là 10 năm. Khi cho bà Ph mượn đất thì ông có bàn bạc với ông K, bà Manh và ông K, bà Manh đều đồng ý. Sau khi hết thời hạn 10 năm thì ông cho bà Ph thuê lại mỗi năm 1.000.000 đồng. Sau khi được ông K và bà Manh cho đất vì nghĩ chỗ người thân nên ông cũng không gấp làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng, vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông K đã thế chấp cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Cái Nước để vay tiền.

Nay đối với yêu cầu của bà L thì ông không đồng ý, phần đất bà L yêu cầu thì ông K và bà Manh đã làm giấy cho ông. Ông không yêu cầu Toà án giải quyết tách quyền sử dụng đất cho ông trong vụ án này, nếu sau này thoả thuận không được thì ông sẽ khởi kiện thành vụ án khác.

Hiện phần đất tranh chấp do bà Ph đang quản lý, sử dụng vì ông cho bà Ph thuê, giữa ông và bà Ph không có thoả thuận thời gian thuê và cũng không có lập thành văn bản. Đối với việc cho thuê đất giữa ông và bà Ph ông không yêu cầu Toà án giải quyết, tự ông và bà Ph sẽ giải quyết với nhau. Ông chỉ yêu Toà án xem xét giải quyết đối với yêu cầu lấy lại đất của bà L.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà bị đơn bà Phan Thị Ph trình bày:

Năm 2011 bà được nhà nước cấp một căn nhà theo diện 167, nhưng bà không có đất nên bà mới hỏi ông H mượn phần đất mà ông H được ông K cho, do đó ông H có làm giấy cho bà mượn phần đất để nhà nước cho cất nhà. Khi mượn đất thì ông K và bà Manh cũng thống nhất. Sau khi hết thời hạn 10 năm do ông H chưa có nhu cầu sử dụng đất nên bà thuê lại của ông H mỗi năm là 1.000.000 đồng. Trên phần đất tranh chấp giữa bà L và ông H do bà đang quản lý, sử dụng có trồng 01 cây Xoài lớn, 01 cây Mai vàng, 02 cây Cao kiểng, 02 bụi Chuối, 09 cây Đước, 03 cây Xoài nhỏ, 01 căn nhà chính, 01 mái che trước, 01 mái che sau, 01 mái che ngang, 01 cây nước, 01 nhà vệ sinh. Ngoài ra, trên phần đất còn có 01 cây Bạch Đàn, 01 cây Tràm và 01 bờ chuối là do cha bà L trồng trước khi chết. Nay nếu Toà án giải quyết buộc ông H trả đất cho bà L thì bà sẽ tự tháo dỡ, di dời nhà, công trình xây dựng và cây trồng đi nơi khác, không yêu cầu bà L hoặc ông H bồi thường hoặc hỗ trợ di dời. Đối với việc thuê đất giữa bà và ông H bà không yêu cầu Toà án giải quyết, giữa bà và ông H sẽ thoả thuận với nhau.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị M trình bày:

Bà thống nhất với ý kiến trình bày của bà L. Bà và chồng bà là ông Phan Văn K vào năm 2011 có lập giấy cho ông H mượn một phần đất ngang 10m dài từ mặt tiền đến hậu, theo đo đạc thực tế có diện tích 764,4m² phần đất tọa lạc tại Ấp TP, xã TH, huyện CN, tỉnh Cà Mau. Giấy cho mượn đất hiện do ông H giữ, nội dung cho ông H mượn một phần đất để ở nếu không ở thì trả lại, không được quyền sang, bán. Nhưng từ khi cho mượn đến nay ông H không ở trên phần đất mà cho bà Ph mượn 10 năm, sau 10 năm thì cho bà Ph thuê lại mỗi năm 1.000.000 đồng. Năm 2014 chồng bà là ông K chết nên bà và các con trong gia đình thống nhất để cho bà Phan Kiều L và ông Phan Văn Hùng thừa kế phần đất ông K chết để lại, hiện phần đất đang tranh chấp do bà L đứng tên quyền sử dụng. Nay bà thống nhất với yêu cầu của bà L buộc ông H và bà Ph trả lại cho bà L phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 764,4m² (gồm các cạnh M3; M4; M5; M6; M7; M8), phần đất tọa lạc tại Ấp TP, xã TH, huyện CN, tỉnh Cà Mau. Đồng thời, yêu cầu bà Ph phải tháo dỡ, di dời tất cả cây trồng, nhà và công trình xây dựng đi chỗ khác để trả lại đất cho bà L.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 20 tháng 10 năm 2023 bà Phan Kiều H trình bày:

Bà là người con thứ sáu của ông Phan Văn K và bà Bùi Thị M, cha mẹ bà có một phần đất tọa lạc tại Ấp TP, xã TH, huyện CN, tỉnh Cà Mau, phần đất do ông

Phan Văn K đứng tên quyền sử dụng nhưng bà không biết diện tích cụ thể là bao nhiêu. Năm 2014 ông K chết không để lại di chúc nên bà Mạnh và các anh chị em trong gia đình họp lại và thống nhất chia cho ông Phan Văn Hùng và bà Phan Kiều L phần đất do ông K chết để lại. Phần đất bà L được nhận thừa kế có 01 phần đang tranh chấp với ông Phan Văn H và bà Phan Thị Ph. Đối với việc ông K và bà Mạnh lập giấy cho đất ngày 11/3/2011 cho ông H thì bà không biết, ngày lập giấy cho đất không có mặt bà, nhưng sau đó bà có nghe nói lại là cho ông H mượn ở không phải cho luôn.

Đối với phần đất đang tranh chấp với ông H, bà Ph thì trước đây bà Mạnh và các anh chị em trong gia đình đã thống nhất cho bà L nhận thừa kế nên nay bà L có toàn quyền quyết định đối với phần đất này. Tuy nhiên, bà đồng ý với yêu cầu của bà L về việc buộc bà Ph phải di dời nhà, cây trồng và công trình xây dựng đi nơi khác, buộc ông H và bà Ph phải trả lại phần đất đang tranh chấp cho bà L.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 20 tháng 10 năm 2023 bà Phan Thuý K trình bày:

Bà là người con thứ tư của ông Phan Văn K và bà Bùi Thị M, bà thống nhất với lời trình bày của bà Hận. Đối với việc ông K và bà Mạnh lập giấy cho đất ngày 11/3/2011 cho ông H thì bà không biết, ngày lập giấy cho đất không có mặt bà, nhưng sau đó bà có nghe nói lại là cho ông H mượn ở không phải cho luôn. Đối với phần đất đang tranh chấp với ông H, bà Ph thì trước đây bà Mạnh và các anh chị em trong gia đình đã thống nhất cho bà L nhận thừa kế nên nay bà L có toàn quyền quyết định đối với phần đất này. Tuy nhiên, bà đồng ý với yêu cầu của bà L về việc buộc bà Ph phải di dời nhà, cây trồng và công trình xây dựng đi nơi khác, buộc ông H và bà Ph phải trả lại phần đất đang tranh chấp cho bà L.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 20 tháng 10 năm 2023 ông Phan Văn Hùng trình bày:

Ông là người con thứ ba của ông Phan Văn K và bà Bùi Thị M, cha mẹ ông có một phần đất toạ lạc tại Ấp TP, xã TH, huyện CN, tỉnh Cà Mau, phần đất do ông Phan Văn K đứng tên quyền sử dụng nhưng ông không biết diện tích cụ thể là bao nhiêu. Năm 2014 ông K chết không để lại di chúc nên bà Mạnh và các anh chị em trong gia đình họp lại và thống nhất chia cho ông và bà Phan Kiều L phần đất do ông K chết để lại. Trong phần đất bà L được nhận thừa kế thì có 01 phần đang tranh chấp với ông Phan Văn H và bà Phan Thị Ph. Đối với việc ông K và bà Mạnh lập giấy cho đất ngày 11/3/2011 cho ông H thì không có ông chứng kiến do ông đi làm ăn xa, khoảng 02 tháng sau thì ông H đem giấy lại nhờ ông ký, khi ký thì ký

tại nhà ông Huy, khi đưa giấy cho ông ký thì ông H nói ký cho ông H ở tạm không có quyền sang bán, nếu ở thì ở không ở thì trả lại. Chữ Phan Văn Hùng trong giấy cho đất ngày 11/3/2011 là do ông viết.

Đối với phần đất đang tranh chấp với ông H, bà Ph thì trước đây bà Manh và các anh chị em trong gia đình đã thống nhất cho bà L nhận thừa kế nên nay bà L có toàn quyền quyết định đối với phần đất này. Tuy nhiên, ông đồng ý với yêu cầu của bà L về việc buộc bà Ph phải di dời nhà, cây trồng và công trình xây dựng đi nơi khác, buộc ông H và bà Ph phải trả lại phần đất đang tranh chấp cho bà L.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 20 tháng 10 năm 2023 ông Phan Văn M trình bày:

Ông là người con thứ hai của ông Phan Văn K và bà Bùi Thị M, ông thống nhất với lời trình bày của bà Hận, bà Kiều, ông Hùng. Đối với việc ông K và bà Manh lập giấy cho đất ngày 11/3/2011 cho ông H thì ông không biết, ngày lập giấy cho đất không có mặt ông, nhưng sau đó ông có nghe nói lại là cho ông H mượn ở không phải cho luôn. Đối với phần đất đang tranh chấp với ông H, bà Ph thì trước đây bà Manh và các anh chị em trong gia đình đã thống nhất cho bà L nhận thừa kế nên nay bà L có toàn quyền quyết định đối với phần đất này. Tuy nhiên, ông đồng ý với yêu cầu của bà L về việc buộc bà Ph phải di dời nhà, cây trồng và công trình xây dựng đi nơi khác, buộc ông H và bà Ph phải trả lại phần đất đang tranh chấp cho bà L.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Kiều L đối với ông Phan Văn H và bà Phan Thị Ph. Buộc ông H và bà Ph trả lại cho bà L phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 764,4m² (gồm các cạnh M3; M4; M5; M6; M7; M8), phần đất tọa lạc tại Ấp TP, xã TH, huyện CN, tỉnh Cà Mau. Đồng thời, yêu cầu bà Ph phải di dời tất cả cây trồng, nhà và công trình xây dựng đi chỗ khác để trả lại đất cho bà L.

Về chi phí đo đạc, định giá và án phí dân sự sơ thẩm: Buộc các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

TÒA ÁN NHẬN ĐỊNH:

[1] Về tố tụng: Quan hệ pháp luật tranh chấp giữa nguyên đơn bà Phan Kiều L với bị đơn ông Phan Văn H và bà Phan Thị Ph là “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất”, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Phần đất tranh chấp tọa lạc tại Ấp TP, xã TH, huyện CN, tỉnh Cà Mau nên Tòa án nhân dân huyện Cái Nước thụ lý, giải quyết là đúng theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tòa án đã triệu tập bà Phan Kiều H, bà Phan Thuý K, bà Bùi Thị M, ông Phan Văn Hùng tham gia phiên tòa sơ thẩm lần thứ hai, tuy nhiên bà Hận, bà Kiều, bà Manh, ông Hùng có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án nhân dân huyện Cái Nước xét xử vắng mặt đối với bà Hận, bà Kiều, bà Manh, ông Hùng theo quy định tại khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Nội dung yêu cầu khởi kiện:

[2.1] Xét về nguồn gốc phần đất tranh chấp: Phần đất tranh chấp giữa bà L với ông H, bà Ph theo kết quả đo đạc thực tế có diện tích $764,4m^2$ tọa lạc tại Ấp TP, xã TH, huyện CN, tỉnh Cà Mau là của ông Phan Văn K (Phan Văn Kiệm) chết để lại. Sau khi ông K chết vào năm 2014, hàng thừa kế của ông K thống nhất để lại cho bà L nhận thừa kế và bà L đã được Ủy ban nhân dân huyện Cái Nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 28/12/2018 tại thửa đất số 492, tờ bản đồ số 13 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 236906 với diện tích $1.647,6m^2$.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Phan Kiều L:

Vào ngày 11/3/2011 giữa ông K, bà Manh và ông H có lập giấy cho đất với nội dung ông K, bà Manh cho ông H một phần đất ngang 10m, tính từ phần đất của ông Phan Văn Nhanh đo trở lại phần đất của ông K, chiều dài từ phía Đê Đông đến giáp đất ông Hồ Ngọc Khuôn, theo đo đạc thực tế diện tích là $764,4m^2$, với điều kiện ông H chỉ được ở, không ở thì trả lại, ông H không được sang, bán. Giấy cho đất là do ông Phan Văn H công an viên ấp Tân Phong viết, có chữ ký của ông K, bà Manh, bà Lê Thị Kiều (là cô ruột ông H), đến ngày 09/4/2011 thì Trưởng ấp Tân Phong là ông Nguyễn Hoàng Út xác nhận. Từ đó cho thấy, việc ông K, bà Manh cho đất ông H là thực tế có xảy ra. Tuy nhiên, bà L cho rằng trước đây ông K và bà Manh lập giấy cho đất mục đích là để cho ông H mượn ở, không ở thì trả lại, không được quyền sang bán. Ông H thì cho rằng ông K cho ông H là cho luôn, nhưng ông H không được quyền sang bán.

Hội đồng xét xử nhận thấy, ông H cho rằng phần đất đang tranh chấp ông K và bà Manh đã cho ông H tuy nhiên từ khi ông H được ông K cho vào năm 2011

đến khi ông K chết vào năm 2014 thì ông H không gặp ông K để yêu cầu ông K tách quyền sử dụng đất cho ông H. Đồng thời, sau khi ông K chết đến khi bà L khởi kiện thì ông H cũng không đến gặp bà Manh và các con của ông K để yêu cầu làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H. Ông H cho rằng có yêu cầu ông K tách quyền sử dụng nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông K đang thế chấp cho Ngân hàng nhưng ông H không có chứng cứ để chứng minh rằng ông H có yêu cầu ông K và bà Manh tách quyền sử dụng cho ông H. Theo hồ sơ thể hiện tại văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 15/11/2018 thì phần đất của ông K chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó việc ông H cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K đang thế chấp vay tiền nên không làm thủ tục chuyển tên được là không có cơ sở.

Tại biên bản hòa giải ngày 30/11/2022 và tại phiên tòa ông H và bà Ph đều xác định, khi ông H cho bà Ph mượn đất có bàn bạc với ông K và được sự đồng ý của ông K thì ông H mới cho bà Ph mượn đất. Như vậy, thể hiện phần đất ông K cho ông H chỉ là cho mượn để ở, còn quyền định đoạt vẫn thuộc về ông K. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên Tòa, ông H vẫn không yêu cầu Tòa án giải quyết chuyển tên quyền sử dụng phần đất ông K đã cho ông H.

Nếu theo lời trình bày của ông H xác định phần đất đang tranh chấp trước đây ông K và bà Manh cho ông H nếu ở thì thôi còn không ở thì trả lại phần đất phụ âm không được quyền sang bán. Thực tế cho thấy, sau khi lập giấy cho đất thì ông H không có nhu cầu ở trên phần đất mà cho bà Ph mượn để ở với thời hạn 10 năm, sau khi hết thời hạn 10 năm ông H lại tiếp tục cho bà Ph thuê lại. Theo ông H thì ông H đã có nhà, đất và sinh sống tại thành phố Cà Mau, từ khi cho đất vào năm 2011 đến nay thì ông H chưa nhận đất, chưa ở hoặc canh tác, quản lý, cải tạo gì trên phần đất. Từ đó cho thấy ông H không có nhu cầu ở trên phần đất đang tranh chấp. Đồng thời, xét về hình thức giấy cho đất được lập giữa ông K, bà Manh và ông H vào ngày 11/3/2011 không đúng về hình thức, chưa được công chứng, chứng thực, ông H cũng chưa đăng ký vào sổ bộ địa chính. Theo khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 quy định “3. *Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính*”. Như vậy, giấy cho đất ngày 11/3/2011 giữa ông K, bà Manh và ông H chưa có hiệu lực pháp luật.

Từ những phân tích nêu trên Hội đồng xét xử xét thấy việc bà L khởi kiện yêu cầu ông H, bà Ph trả lại phần đất có diện tích 764,4m² là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Hiện trạng trên phần đất tranh chấp: Trên phần đất tranh chấp giữa bà L và ông H do bà Ph đang quản lý, sử dụng có trồng 01 cây Xoài lớn, 01 cây Mai vàng, 02 cây Cao kiềng, 02 bụi Chuối, 09 cây Đước, 03 cây Xoài nhỏ, 01 căn nhà chính, 01 mái che trước, 01 mái che sau, 01 mái che ngang, 01 cây nước (giếng khoan), 01 nhà vệ sinh. Ngoài ra, trên phần đất còn có 01 cây Bạch Đàn, 01 cây Tràm và 01 bờ chuối của bà L. Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L đối với ông H nên buộc bà Ph phải có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời toàn bộ nhà, cây trồng và công trình xây dựng của bà Ph trên phần đất tranh chấp để trả lại đất cho bà L.

[4] Đối với hợp đồng thuê đất giữa ông Phan Văn H và bà Phan Thị Ph: Ông H và bà Ph thống nhất xác định hết thời hạn cho bà Ph mượn đất 10 năm thì giữa ông H và bà Ph có thỏa thuận ông H cho bà Ph thuê lại với giá mỗi năm 1.000.000 đồng, không xác định thời hạn thuê bao lâu. Giữa ông H và bà Ph chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không lập thành văn bản. Tuy nhiên, ông H và bà Ph thống nhất không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết hợp đồng thuê đất giữa ông H và bà Ph, tự ông H và bà Ph thỏa thuận với nhau. Do đó, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, nếu sau này giữa ông H và bà Ph không thỏa thuận được với nhau thì có quyền khởi kiện thành một vụ án khác.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc phần đất tranh chấp là 7.213.000 đồng, chi phí định giá tài sản tranh chấp là 6.534.000 đồng, tổng cộng là 13.747.000 đồng. Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L nên ông H và bà Ph mỗi người phải chịu ½ chi phí đo đạc và định giá tài sản với số tiền là 6.873.500 đồng. Đối với số tiền đo đạc và định giá tài sản bà L đã thanh toán xong, do đó buộc ông H và bà Ph mỗi người phải có nghĩa vụ trả lại cho bà L là 6.873.500 đồng.

[6] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch buộc ông Phan Văn H và bà Phan Thị Ph mỗi người phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26; 35; 39; 147, 227, 244, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 166, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 188, 203 Luật đất đai 2013

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.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phan Kiều L đối với ông Phan Văn H và bà Phan Thị Ph.

Buộc ông Phan Văn H và bà Phan Thị Ph trả lại cho bà Phan Kiều L phần đất có diện tích 764,4m² tọa lạc tại Ấp TP, xã TH, huyện CN, tỉnh Cà Mau.

Vị trí tứ cận:

- Hướng Đông giáp với phần đất của ông Hồ Ngọc Khuôn cạnh M3, M4;
- Hướng Tây giáp với lộ Đê Đông cạnh M5, M6, M7, M8;
- Hướng Nam giáp với phần đất còn lại của bà Phan Kiều L cạnh M8, M3;
- Hướng Bắc giáp với phần đất của bà Lê Thị Bé Tám cạnh M5, M4.

(Có bản vẽ hiện trạng của Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Trắc địa Bản đồ và Công nghệ Gis kèm theo).

Buộc bà Phan Thị Ph phải tháo dỡ, di dời toàn bộ nhà, công trình xây dựng và cây trồng có trên phần đất đi nơi khác để trả đất lại cho bà L.

Về chi phí tố tụng: Số tiền đo đạc, thẩm định giá tài sản là 13.747.000 đồng, ông H và bà Ph mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ là 6.873.500 đồng. Đối với số tiền này bà L đã thanh toán xong, do đó buộc ông Phan Văn H và bà Phan Thị Ph mỗi người phải có nghĩa vụ trả lại cho bà L 6.873.500 đồng (Sáu triệu tám trăm bảy mươi ba nghìn năm trăm đồng).

Kể từ ngày bà L có đơn yêu cầu thi hành án, ông H và bà Ph không thi hành khoản tiền nêu trên thì ông H và bà Ph phải trả lãi đối với số tiền chậm thi hành theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Buộc ông Phan Văn H và bà Phan Thị Ph mỗi người phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Bà Phan Kiều L không phải chịu án phí, bà L có dự nộp số tiền tạm ứng án phí 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008548 ngày 09/11/2022 được nhận lại tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước.

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 thoả 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.

Án xử sơ thẩm công khai bà Phan Kiều L, ông Phan Văn M, bà Phan Thị Ph, ông Phan Văn H có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Bùi Thị M, bà Phan Kiều H, bà Phan Thúy Kiều, ông Phan Văn Hùng có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể nhận ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Cái Nước;
- Chi cục THADS huyện Cái Nước;
- Đương sự;
- Lưu VP-HS.

Nguyễn Văn Đệ