TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN C
TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 148/2018/DS-ST
Ngày 12-7-2018
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

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

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Minh Tính
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Sol
Ông Nguyễn Quốc Trung

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Vui là Thư ký Tòa án nhân dân huyện C.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C tham gia phiên tòa:
Bà Từ Thanh Thùy - Kiểm sát viên

Trong ngày 12 tháng 7 năm 2018, tại Tòa án nhân dân huyện C xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 121/2016/TLST-DS ngày 05 tháng 7 năm 2016. Về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 144/2018/QĐXX-ST ngày 15 tháng 5 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: 1. Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1952 (Có mặt)
2. Bà Quách Tuyết H, sinh năm 1953 (Có mặt)

Cùng trú tại: Số 82, đường Lý Thái Tôn, khóm 2, phường 4, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: 1. Ông Phạm Hoàng K, sinh năm 1959 (Vắng mặt)
2. Bà Lê Thị H, sinh năm 1967 (Vắng mặt)

Cùng cư trú: ấp Sở Tại, xã Thạnh Phú, huyện C, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Vũ Kh, sinh năm 1955 (Vắng mặt)

2. Anh Phạm Công Nguyên, sinh năm 1966 (Vắng mặt)

3. Chị Phan Thị Ph, sinh năm 1990 (Vắng mặt)

Cùng cư trú: Ấp Sở Tại, xã Thạnh Phú, huyện C, tỉnh Cà Mau.

4. Anh Trần Văn Ch, sinh năm 1974 (Vắng mặt)

5. Chị Huỳnh Thị Xuân M, sinh năm 1983 (Vắng mặt)

Cùng cư trú: Khóm 2, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

6. Ủy ban nhân dân huyện C.

Người đại diện theo pháp luật: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C.

Địa chỉ: Khóm 2, thị Trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đơn khởi kiện ngày 01/7/2016 và lời trình bày tại Tòa của nguyên đơn ông Nguyễn Văn V, bà Quách Tuyết H trình bày như sau:

Vào ngày 23/3/2016 tôi có mua một phần đất do vợ cH anh Trần Văn Ch, chị Huỳnh Thị Xuân M và đã chuyển quyền sử dụng, hiện nay chúng tôi đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp Sở Tại, xã Thạnh Phú, huyện C, tỉnh Cà Mau với tổng diện tích 4.620m^2 Kh chúng tôi đến giải phóng mặt bằng để xây dựng thì ông Phạm Hoàng K cùng vợ là bà Lê Thị H không đồng ý di dời toàn bộ nhà ra khỏi phần đất mà chúng tôi đứng tên tổng diện tích ngang khoảng 4 mét x dài 5 mét = 20m^2.

Tứ cận của nhà: Phía đông giáp với đất của tôi ngang 4 mét x dài 5 mét, phía tây giáp với đất của tôi ngang 4 mét, phía bắc giáp với đất của tôi dài 5 mét, phía tây giáp với đất của tôi dài 5 mét.

Nay chúng tôi yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Phạm Hoàng K và vợ là bà Lê Thị H di dời nhà ra khỏi phần đất để trả lại toàn bộ diện tích đất cho chúng tôi đúng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng được Nhà nước cấp.

* *Lời trình bày của bị đơn ông Phạm Hoàng K, bà Lê Thị H:* Không đồng ý tháo dỡ nhà trả đất cho ông Nguyễn Văn V, bà Quách Tuyết H. Vì toàn bộ diện tích đất có nguồn gốc là của mẹ bà H là bà Thái Thị Ngà đứng tên quyền sử dụng diện tích 4.620m^2 tọa lạc tại ấp Sở Tại, xã Thạnh Phú, huyện C, tỉnh Cà Mau. Tất cả các anh em thống nhất ký tên cho anh ruột của bà là ông Lê Vũ Kh đứng tên quyền sử dụng đất, sau đó ông Kh bán toàn bộ diện tích đất này cho ông Ch, bà M. Kh biết việc sang bán đất này nên chúng tôi có gặp ông Kh thì ông Kh có hứa cho vợ cH tôi số tiền 200.000.000 đồng nhưng ông Kh không thực hiện nên chúng tôi không đồng ý tháo dỡ nhà trả đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C phát biểu quan điểm về tuân theo pháp luật về tố tụng giải quyết vụ án phát biểu việc tiến hành lập hồ sơ vụ án, tiến hành hòa giải các đương sự, triệu tập những người tham gia phiên tòa, tiến hành các hoạt động tố tụng khác Kh giải quyết vụ việc dân sự đúng theo trình tự quy định của pháp luật. Áp dụng các quy định của pháp luật đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu đòi đất của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét buộc ông K, bà H phải có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ căn nhà để trả lại phần đất diện tích là 67.5m^2 cho ông V, bà H quản lý, sử dụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Ông K, bà H, ông Kh, anh Nguyên, chị Phiếm, Ủy ban nhân dân huyện C đã được Tòa án nhân dân huyện C triệu tập xét xử nhưng không đến, theo quy định tại điểm b khoản 2 điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đúng theo quy định của pháp luật.

[2] Quan hệ pháp luật tranh chấp giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn V, bà Quách Tuyết H và bị đơn ông Phạm Hoàng K, bà Lê Thị H được xác định là "Tranh chấp quyền sử dụng đất". Do phần đất tranh chấp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên thẩm quyền giải quyết là của Tòa án nhân dân huyện C theo quy định tại Điều 203 của Luật đất đai.

[3] Xét nội dung tranh chấp thấy rằng: Ông Việt, bà Hồng và ông Kiếm , bà H thống nhất xác định phần đất tranh chấp theo bảng vẽ hiện trạng ngày 02/02/2018 của Trung tâm kỹ thuật – Công nghệ – Quan trắc Tài nguyên và môi trường tỉnh Cà Mau thể hiện vị trí, hiện trạng như sau: Hướng Đông giáp phần đất ông Nguyễn Văn V cạnh N1,N2 dài 11,07 mét; Hướng Tây giáp phần đất ông Nguyễn Văn V cạnh N3, N4 dài 11,07 mét; Hướng Nam giáp phần đất ông Nguyễn Văn V cạnh N1, N4 dài 6,11 mét; Hướng Bắc giáp phần đất ông Nguyễn Văn V cạnh N2, N3 dài 6,11 mét. Tổng diện tích 67.5m^2, tọa lạc tại ấp Sở Tại, xã Thạnh Phú, huyện C, tỉnh Cà Mau. Ông V, bà H cho rằng phần đất này ông, bà đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Văn Ch và bà Huỳnh Thị Xuân M tổng diện tích 4.620m^2, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/3/2016 nên yêu cầu ông K, bà H phải tháo dỡ nhà trả lại diện tích đất 67.5m^2 cho ông V, bà H.

Đối với ông K, bà H cho rằng phần đất tranh chấp này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Thái Thị Ngà đã chuyển tên quyền sử dụng cho ông Lê Vũ Kh. Ông Kh có hứa sau Kh sang bán đất thì sẽ cho ông K, bà H 200.000.000 đồng, nhưng ông Kh không thực hiện lời hứa nên ông K, bà H không đồng ý tháo dỡ nhà, trả lại cho ông V, bà H.

[4] Xét nguồn gốc đất tranh chấp: Nguyên đơn, bị đơn thống nhất xác định nguồn gốc đất là của bà Thái Thị Ng chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông Lê Vũ Kh diện tích 4.620m^2, sau đó ông Kh chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho ông Trần Văn Ch và bà Huỳnh Thị Xuân M tổng diện tích 4.620m^2; ông Trần Văn Ch và bà Huỳnh Thị Xuân M chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn V và bà Quách Tuyết H tổng diện tích 4.620m^2, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/3/2016. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như trong quá trình quản lý, sử dụng đất của ông V, bà H thì không có ai tranh chấp hoặc có ý kiến gì nên ông V, bà H tiến hành san lắp mặt bằng thì ông K, bà H không đồng ý di dời nhà nên phát sinh tranh chấp cho đến nay.

Đối với ông Lê Vũ Kh cho rằng ông là con của bà Thái Thị Ng đã được tất cả các anh, em (trong đó có bà Lê Thị H) thống nhất ký tên, giao toàn bộ diện tích đất 4.620m^2 cho ông Kh đứng tên quyền sử dụng đất. Do ông Kh làm ăn thất bại nên chuyển nhượng phần đất trên lại cho ông Ch, bà M. Đến ngày 23/6/2016 ông Ch, bà M chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho ông V, bà H. Ông Kh xác định việc chuyển nhượng đất này là đúng, không có ai tranh chấp gì, trên phần đất có khoảng 20 cây dừa với cái ao đã có từ mẹ ông là bà Ngà để lại, sau này ông cho ông K, bà H mượn ở nhờ. Ông K, bà H không có trồng cây hay đầu tư, cải tạo gì trên đất, nay ông V, bà H yêu cầu ông K, bà H tháo dỡ nhà trả lại đất là đúng.

Đồng thời tại Công văn số 170/CNVPĐKQSDĐ ngày 07 tháng 11 năm 2017 của Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện C xác định trình tự cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn V và bà Quách Tuyết H như sau: Ông V, bà H thực hiện đúng theo quy định của pháp luật và đã được Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện C xác nhận vào trang 4 Giấy chứng nhận nội dung chuyển quyền vào ngày 23/3/2016. Như vậy, cho thấy ông V, bà H đã chuyển nhượng quyền sử dụng đúng theo quy định của pháp luật. Trong quá trình thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì không ai có tranh chấp gì kể cả ông K và bà H cũng không có ý kiến gì đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông V, bà H. Điều đó cho thấy các bên đương sự không có tranh chấp gì đối với phần đất này nhưng do ông K, bà H cho rằng ông Kh là anh ruột của bà H có hứa sau Kh sang bán đất thì cho ông K, bà H số tiền 200.000.000 đồng nhưng không thực hiện lời hứa nên ông K, bà H không đồng ý tháo, dỡ nhà trả đất cho ông V, bà H. Hội đồng xét xử xét thấy đây là mối quan hệ khác giữa ông K, bà H với ông Kh chứ không có liên quan gì đến việc quyền sử dụng đất của ông V, bà H. Nếu sau nay ông K, bà H với ông Kh có phát sinh tranh chấp về việc hứa tặng cho số tiền nêu trên thì có quyền khởi kiện thành vụ kiện dân sự khác theo quy định của pháp luật.

[5] Qua các lần đo đạc, thẩm định, xác minh thu thập chứng cứ thì những người dân, chính quyền địa phương đều xác định phần đất tranh chấp diện tích 4.620m^2 ông Nguyễn Văn V và bà Quách Tuyết H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Đối với ông K, bà H không đồng ý tháo dỡ nhà trả lại đất cho ông V, bà H là không có cơ sở nên việc ông V, bà H yêu cầu ông K, bà H phải tháo dỡ toàn bộ căn nhà để trả lại diện tích đất nêu trên là đúng theo quy định.

[6] Đối chiếu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và tại phiên tòa hôm nay thấy rằng phần đất tranh chấp tọa lạc tại ấp Sở Tại, xã Thạnh Phú, huyện C, tỉnh Cà Mau có tứ cận: Hướng Đông giáp phần đất ông Nguyễn Văn V cạnh N1,N2 dài 11,07 mét; Hướng Tây giáp phần đất ông Nguyễn Văn V cạnh N3, N4 dài 11,07 mét; Hướng Nam giáp phần đất ông Nguyễn Văn V cạnh N1, N4 dài 6,11 mét; Hướng Bắc giáp phần đất ông Nguyễn Văn V cạnh N2, N3 dài 6,11 mét. Tổng diện tích 67.5m^2. Ông V, bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/3/2016 đúng theo quy định của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của ông V, bà H là có cơ sở chấp nhận. Buộc ông K, bà H phải tháo dỡ nhà trả lại cho ông V, bà H toàn bộ diện tích đất nêu trên là có căn cứ.

[7] Đối với phần thành quả, đầu tư cải tạo đất: Hiện nay đất này ông K, bà H cất nhà ở, không có đầu tư, cải tạo gì cả. Đồng thời ông K, bà H không đồng ý cho Hội đồng thẩm định giá tài sản đối với nhà, đất và các công trình kiến trúc khác trên đất nên không thể tiến hành thẩm định được nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[8] Đối với số tiền ông V, bà H dự nộp cho việc chi phí đo đạc phần đất đang tranh chấp là 17.705.000 đồng. Do chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông V, bà H nên ông K, bà H phải chịu toàn bộ. Ông K, bà H phải có trách nhiệm hoàn trả lại chi phí đo đạc cho ông V, bà H số tiền là 17.705.000 đồng.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm các đương sự phải nộp theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Các Điều 26, 147, 227, 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2015; Các điều 166, 357 Bộ luật dân sự; Điều 203 Luật đất đai; Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH12 ngày 27 tháng 12 năm 2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn V, bà Quách Tuyết H đối với ông Phạm Hoàng K, bà Lê Thị H.

Buộc ông Phạm Hoàng K, bà Lê Thị H phải tháo dỡ toàn bộ căn nhà và các công trình kiến trúc trên đất trả lại cho ông Nguyễn Văn V, bà Quách Tuyết H phần đất theo đo đạc thực tế có vị trí cụ thể:

- Hướng Đông giáp phần đất ông Nguyễn Văn V cạnh N1,N2 dài 11,07 mét.
- Hướng Tây giáp phần đất ông Nguyễn Văn V cạnh N3, N4 dài 11,07 mét.
- Hướng Nam giáp phần đất ông Nguyễn Văn V cạnh N1, N4 dài 6,11 mét.
- Hướng Bắc giáp phần đất ông Nguyễn Văn V cạnh N2, N3 dài 6,11 mét.

Tổng diện tích đất là 67.5m^2, tọa lạc tại ấp Sở Tại, xã Thạnh Phú, huyện C, tỉnh Cà Mau (Có sơ đo đạt kèm theo).

Buộc ông Phạm Hoàng K, bà Lê Thị H phải có trách nhiệm hoàn trả lại chi phí đo đạc cho ông Nguyễn Văn V, bà Quách Tuyết H số tiền là 17.705.000 đồng.

Trong trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả khoản tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất tương ứng với thời gian chậm trả được quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Hoàng K, bà Lê Thị H phải chịu số tiền là 200.000 đồng, nộp tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C Kh án có hiệu luật pháp luật.

Ông Nguyễn Văn V, bà Quách Tuyết H không phải chịu án phí dân sự, có dự nộp 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0010512 ngày 04/7/2016, được nhận lại tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C.

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 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 đinh tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Ông V, bà H có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông K, bà H, ông Kh, anh Ng, chị Ph, Ủy ban nhân dân huyện C có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án.

<u>Nơi nhận</u>:
- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện C;
- Chi cục THA DS C;
- Các đương sự;
- Lưu HS-VP.

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

Huỳnh Minh Tính