

Bản án số: **28/2018/DS-ST**

Ngày: 05/6/2018

“V/v tranh chấp dân sự về quyền sử
dụng đất và tranh chấp Hợp đồng
thuê quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LAI VUNG, TỈNH ĐỒNG THÁP

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Bích Huyền.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đặng Văn Hai;
2. Ông Nguyễn Chí Công.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Diễm Quỳnh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lai Vung.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lai Vung tham gia phiên tòa:
Bà Đinh Thúy Dân - Kiểm sát viên.

Ngày 5 tháng 6 năm 2018, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân huyện Lai Vung xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 218/2015/TLST-DS, ngày 01 tháng 12 năm 2015, về việc “Tranh chấp dân sự về quyền sử dụng đất và tranh chấp thuê quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 17/2018/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 4 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 123/2018/QĐST-DS, ngày 08/5/2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1970; Địa chỉ: ấp T Q, xã T P, huyện L V, tỉnh Đồng Tháp. (có mặt)

- Bị đơn: Bà Lê Thị Tuyết M, sinh năm: 1976; Địa chỉ: ấp T Q, xã T P, huyện LV, Đồng Tháp. (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Lê Thị P, sinh năm 1932; 2. Nguyễn Thị H, sinh năm 1972; 3. Nguyễn Văn P, sinh năm 1995; 4. Nguyễn Ngọc P, sinh năm 1999; Cùng địa chỉ: ấp T Q, xã T P, L V, Đồng Tháp.

5. Nguyễn Văn C, sinh năm: 1956; 6. Nguyễn Văn L, sinh năm: 1961; 7. Nguyễn Thị N, sinh năm: 1962; 8. Nguyễn Văn T, sinh năm: 1966; 9. Nguyễn Thị M, sinh năm: 1972;

Cùng địa chỉ: ấp T Q, xã T P, huyện L V, tỉnh Đồng Tháp.

Lê Thị P, Nguyễn Thị H, Nguyễn Văn P, Nguyễn Ngọc P, Nguyễn Văn C, Nguyễn Văn L, Nguyễn Thị N, Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị M cùng ủy quyền cho Nguyễn Văn C, sinh năm 1970. Địa chỉ: ấp T Q, xã T P, huyện L V, tỉnh Đồng Tháp. (có mặt).

10. Nguyễn Anh D (D), sinh năm 1974; Địa chỉ: ấp TQ, xã T P, LV, Đồng Tháp. (có mặt)

11. Ủy ban Nhân Dân huyện L V; Đại diện là ông Hồ Thanh P, chức vụ: Chủ tịch UBND huyện L V; Địa chỉ: Quốc lộ 80, khóm 1, thị trấn L V, huyện LV, tỉnh Đồng Tháp. (vắng mặt)

12. Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi Nhánh S Đ; Người đại diện theo ủy quyền: Hoàng Lê T– Tổ trưởng tổ tổng hợp ; Địa chỉ: Trần Hưng Đạo, phường 1, tp S Đ, tỉnh Đồng Tháp. (có mặt)

13. Lê Thị N, sinh năm: 1950; Địa chỉ: ấp T Q, xã T P, huyện L V, tỉnh Đồng Tháp.

14. Lê Văn N, sinh năm: 1957; Địa chỉ: ấp T Q, xã T P, huyện L V, tỉnh Đồng Tháp.

15. Lê Thị T, sinh năm: 1960; Địa chỉ: ấp T Q, xã T P, huyện L V, tỉnh Đồng Tháp.

16. Lê Thị Thu V, sinh năm: 1968; Địa chỉ: ấp Long Hưng 2, xã Long Hậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

17. Lê Thanh T, sinh năm: 1974; Địa chỉ: ấp T Q, xã T P, huyện L V, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của Lê Thị N, Lê Văn N, Lê Thị T, Lê Thị Thu V, Lê Thanh T là bà Lê Thị Tuyết M, sinh năm: 1976; Địa chỉ: ấp T Q, xã T P, huyện L V, tỉnh Đồng Tháp, theo văn bản ủy quyền ngày 27/10/2017. (có mặt)

- Người làm chứng:

1. Ông Trần Văn B, sinh năm: 1947; Địa chỉ: ấp T Q, xã T P, huyện L V, tỉnh Đồng Tháp. (vắng mặt)
2. Ông Trần Văn C, sinh năm: 1950; Địa chỉ: ấp Tân Phú, xã Tân Phước, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp. (có mặt)
3. Ông Hồ Văn K, sinh năm: 1972; Địa chỉ: ấp T Đ, xã T T, huyện L V, tỉnh Đồng Tháp. (vắng mặt)
4. Ông Lê Văn N, sinh năm: 1962; Địa chỉ: ấp T Q, xã T P, huyện L V, tỉnh Đồng Tháp. (có mặt)
5. Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm: 1962; Địa chỉ: ấp Tân Thuận, xã Tân Phước, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp. (có mặt)
6. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm: 1965; Địa chỉ: ấp T Q, xã T P, huyện L V, tỉnh Đồng Tháp. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện ngày 14/9/2015; Biên bản phiên họp về kiểm tra, việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; Biên bản hòa giải và tại phiên tòa ông Nguyễn Văn C trình bày:

Nguồn gốc thửa đất 802, tờ bản đồ số 02, diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 671m², diện tích theo đo đạc thực tế là 837,6m² (theo sơ đồ đo đạc ngày 5/5/2016), mục đích sử dụng đất lúa, tọa lạc tại xã Tân Phước, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp là của cha ông C tên là Nguyễn Văn N (đã chết vào năm 2002). Trước năm 1994 ông Nguyễn Văn N có cho ông Lê Thanh S (cha của bà M) tên thường gọi là Hai Khuyến thuê để canh tác, lúc thuê thì chỉ thỏa thuận miệng, giá thuê là 03 gạ lúa/năm (không có tài liệu chứng cứ gì chứng minh hay ai thấy ai biết). Năm 1994 thì ông Lê Thanh S trả đất lại cho ông Nguyễn Văn N. Vào thời gian từ năm 1994 đến năm 1998 ông Nguyễn Văn C canh tác nhưng cũng không có giấy tờ tài liệu chứng cứ hay ai thấy ai biết để chứng minh, đến năm 1998 do hoàn cảnh khó khăn nên ông C đi làm ăn xa, phần đất không ai canh tác, lúc này ông Lê Thanh S có đến thỏa thuận với ông Nguyễn Văn N để tiếp tục thuê và canh tác, sau này thì ông S qua đời để lại phần đất này cho Lê Thị Tuyết M là con gái của ông S canh tác cho tới nay. Hiện tại thì bà M đã cho ông D thuê phần đất này.

Phần đất đang tranh chấp này ông Nguyễn Văn N được Ủy ban nhân dân huyện Lai Vung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 23/5/1997 thuộc thửa đất số 802, tờ bản đồ số 2, diện tích là 671m², mục đích sử dụng đất LM, đất tọa lạc tại xã Tân Phước. Đến năm 2003 ông Nguyễn Văn C được thừa kế đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 802, tờ bản đồ số 2, diện tích là 671m², mục đích sử dụng đất Lúa, đất tọa lạc tại xã Tân Phước. Ông Nguyễn Văn C thống nhất theo sơ đồ, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản định giá cùng ngày 05/05/2016.

Ông Nguyễn Văn C yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Lê Thị Tuyết M trả lại toàn bộ thửa đất số 802, tờ bản đồ số 02, diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 671m², diện tích theo đo đạc thực tế là 837,6m², mục đích sử dụng đất lúa, tọa lạc tại xã Tân Phước, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp, theo sơ đồ đo đạc ngày 5/5/2016 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Lai Vung.

Hiện nay Bản C Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 802 tờ bản đồ số 02, diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 671m², ông C đã thế chấp vay tiền ở Ngân hàng Thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam – Chi nhánh SĐ - Phòng giao dịch T T đã được Tòa án xét xử bằng bản án đã có hiệu lực pháp luật, nhưng chưa kê biên thi hành án thửa đất này.

* Theo Biên bản phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; Biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn Lê Thị Tuyết M trình bày:

Vào năm 1971 ông Nguyễn Văn N có cho cha của bà M là ông Lê Thanh S, tên thường gọi là Hai Khuyển (đã chết năm 2004) khai phá phần đất bỏ hoang thuộc thửa 802, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại xã Tân Phước, hiện tại ông Nguyễn Văn C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bà M không biết ông N kê khai đứng tên quyền sử dụng đất thửa đất này năm nào đến năm 2004 bà M có đến Ủy ban nhân dân xã kê khai đất, địa C xã hướng dẫn thỏa thuận với ông C vì đất này ông C đã đứng tên quyền sử dụng đất). Lúc khai phá có ông Trần Văn B là hàng xóm khai phá tiếp ông S để xin củi là cây trâm bầu, khai phá xong thì ông S canh tác đến năm 1993. Vào năm 1994 ông S thấy hoàn cảnh ông Hai N (Nguyễn Văn N) khó khăn nên ông S mới giao lại phần đất này để ông Hai N canh tác được một mùa lúa, nhưng đến cuối năm 1994 thì ông Hai N đến nhà ông S giao phần đất lại vì không canh tác nổi do phần đất này là đất gò, mồ mã và yêu cầu được nhận 02 chỉ vàng 24 kara, vàng 9,5 tuổi thì sẽ giao đất luôn cho ông S canh tác, ông S mới nói với bà M giao 02 chỉ vàng 24 kara vàng 9,5 tuổi cho

ông Hai N (không có giấy tờ tài liệu chứng cứ gì để chứng minh và ai thấy ai biết việc giao vàng này). Sau đó ông S canh tác đến khi chết thì phần đất này bà Lê Thị Tuyết M cho thuê canh tác đến nay.

Ông C cho rằng trong thời gian từ năm 1994 đến năm 1998 ông C sử dụng là không đúng, vào cuối năm 1994 đến năm 1995 khi ông N giao đất cho ông S canh tác bà M có cho ông Hồ Văn K xạ mè (không lấy tiền thuê đất vì đất quá gò, cỏ mọc nhiều không xạ lúa được); Đến năm 1996 cho ông Lê Văn N thuê 06 gia lúa 01/năm, ông Ng canh tác được 01 năm; Đến năm 1997 ông Nguyễn Văn Q có đến hỏi ông S cho ông Q xây 02 nấm mộ cho ông bà nội của ông Q; Năm 1998 cho ông Nguyễn Văn N thuê 07 gia lúa/01 năm; Năm 1999 đến 2001 bà M canh tác; Tháng 9 năm 2001 đến tháng 9 năm 2003 cho ông Nguyễn Thành T thuê 01 năm 300.000 đồng; Tháng 10 năm 2003 đến tháng 10 năm 2006 cho ông Nguyễn Thành T thuê 03 năm là 1.000.000 đồng; Tháng 10 năm 2006 đến tháng 10/2012 cho ông Trần Minh Q thuê 06 năm là 3.000.000 đồng. Từ tháng 12 năm 2012 cho ông Nguyễn Anh D (D) thuê vườn đất (cắm cổ đất), giá 02 chỉ vàng 24 kara, loại 9999.

Lê Thị Tuyết M thống nhất theo sơ đồ đo đạc, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản định giá ngày 05/05/2016.

Lê Thị Tuyết M không đồng ý với yêu cầu của ông Nguyễn Văn C. Bà M yêu cầu được tiếp tục sử dụng đất, yêu cầu hủy bỏ (thu hồi) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C thuộc thửa đất số 802, tờ bản đồ số 02, diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 671m², diện tích theo đo đạc thực tế là 837,6m² theo sơ đồ đo đạc ngày 5/5/2016 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Lai Vung, mục đích sử dụng đất lúa, tọa lạc tại xã Tân Phước, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Lê Thị Tuyết M sử dụng vì phần đất này bà M đã sử dụng ổn định từ năm 1994 và ngoài phần đất này ra bà M không có phần đất nào khác.

Lê Thị Tuyết M đồng ý trả cho anh Nguyễn Anh D 02 chỉ vàng 24 kara, loại vàng 9999.

* Theo Biên bản phiên họp về kiểm tra, việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; Biên bản hòa giải và tại phiên tòa Nguyễn Anh D (D) trình bày:

Vào năm 2012 ông D thuê phần đất của Lê Thị Tuyết M, thỏa thuận bằng lời nói, nội dung thỏa thuận ông D thuê đất của Lê Thị Tuyết M để canh tác, ông D giao cho bà M 02 chỉ vàng 24 kara, loại vàng 9999, đến khi bà M trả cho ông D

02 chỉ vàng 24 kara, loại 9999 thì ông D trả đất. Tòa án giải quyết phần đất này của ai thì ông D trả đất cho người đó. Ông Nguyễn Anh D có yêu cầu độc lập yêu cầu tuyên bố hợp đồng mượn đất giữa ông D với Lê Thị Tuyết M vào ngày 10/01/2016 là vô hiệu và bà M phải trả 02 chỉ vàng 24 kara, loại 9999. Tòa án giải quyết phần đất này của ai thì ông D trả đất cho người đó.

Ông D có bà con ruột với ông Nguyễn Văn N, ông D gọi ông N là Bác hai, ông D sinh sống gần phần đất tranh chấp này, theo ông D biết thì từ trước đến nay phần đất tranh chấp này gia đình bà M canh tác sử dụng và có cho một số người thuê đất, hiện nay ông D đang thuê phần đất này. Bác hai N cách nay khoảng trên 20 năm có sử dụng phần đất này để gieo mạ được khoảng 01 năm (năm nào ông D không nhớ rõ), ông D có phụ bác hai bơm nước, ngoài Bác hai N ra gia đình của Bác hai không có ai canh tác sử dụng phần đất này.

* Theo Biên bản phiên họp về kiểm tra, việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; Biên bản hòa giải và tại phiên tòa Đại diện Ngân hàng là ông Hoàng Lê T trình bày:

Vào ngày 15/4/2011 ông Nguyễn Văn C có vay tiền tại Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam – Phòng giao dịch T T với số tiền là 30.000.000đ. Thời hạn vay là 12 tháng, khi vay ông C đã thế chấp cho ngân hàng 01 Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do hộ ông Nguyễn Văn C đứng tên đã được Ủy ban nhân dân huyện Lai Vung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 21/01/2003 diện tích là 3.261m² gồm 02 thửa đất cụ thể như sau: Thửa đất số 881, tờ bản đồ số 2 diện tích là 300m² đất Thổ và 2.290m² đất Vườn; thửa đất số 802, tờ bản đồ số 2 diện tích là 671m² đất lúa. Do ông C không thực hiện nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Lai Vung vào năm 2013. Tòa án nhân dân huyện Lai Vung xử sơ thẩm buộc hộ ông Nguyễn Văn C phải trả nợ cho Ngân hàng tiền vốn và lãi là 35.528.125 đồng, hiện nay bản án đã có hiệu lực phát luật. Ngân hàng đã làm đơn yêu cầu Thi hành án tại cơ quan thi hành án dân sự huyện Lai Vung, Thi hành án đã kê biên thửa 881, tờ bản đồ số 2. Khi nào ông C hoàn thành nghĩa vụ trả nợ hoặc thi hành án kê biên bán đấu giá tài sản thanh toán hết các khoản nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng đồng ý trả 01 bản C Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C hoặc trả Giấy chứng nhận theo quyết định của Tòa án. Ngoài ra Ngân hàng không có yêu cầu gì trong vụ án này.

* Theo Biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa ông Trần Văn C trình bày: Phần đất đang tranh chấp này có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn N, khoảng năm 1971 phần đất này là đất hoang hóa có nhiều gốc trâm bầu nên không làm lúa được, ông N cho ông Lê Thanh S (cha của Lê Thị Tuyết M) khai phá để canh tác trồng hoa màu, lúa, đến khoảng năm 1993 ông S trả đất lại cho ông Nguyễn Văn N sử dụng, ông N canh tác lúa được một mùa do đất gò cỏ mọc nhiều nên ông N không làm tiếp giao đất lại cho ông S. Đối với việc ông S, M có giao vàng, tiền cho ông N để trả hoa lợi phần đất hay không thì ông không biết.

* Theo Biên bản lấy lời khai ngày 5/5/2016 ông Trần Văn B trình bày: Phần đất đang tranh chấp này có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn N, khoảng năm 1971 phần đất này là đất hoang hóa có nhiều gốc trâm bầu nên không làm lúa được, ông N cho ông Lê Thanh S (cha của Lê Thị Tuyết M) khai phá, ông B có phụ ông S trong việc khai phá để lấy củi, sau đó ông S canh tác trồng hoa màu, lúa, đến khoảng năm 1993 ông S trả đất lại cho ông Nguyễn Văn N sử dụng, ông N canh tác lúa được một năm do đất gò cỏ mọc nhiều nên ông N không làm tiếp giao đất lại cho ông S. Đối với việc ông S, M có giao vàng, tiền cho ông N để trả hoa lợi phần đất hay không thì ông không biết.

* Theo Biên bản lấy lời khai ngày 15/11/2017 ông Hồ Văn K trình bày: Phần đất đang tranh chấp này vào khoảng hơn 20 năm trước có thuê phần đất này của Lê Thị Tuyết M khoảng hơn 6 tháng để xạ mè nhưng do phần đất này là đất gò, cỏ mọc nhiều nên Lê Thị Tuyết M không có nhận tiền thuê đất. Ngoài ra anh K không biết gì thêm.

* Theo Biên bản lấy lời khai ngày 15/11/2017 và tại phiên tòa ông Lê Văn N trình bày: Phần đất đang tranh chấp này vào khoảng năm 1996 ông N thuê phần đất này của bà M để canh tác được khoảng 01 năm, giá là 06 gia lúa/01 năm. Nhà ông ở gần phần đất tranh chấp nên ông biết khoảng năm 1993 ông Nguyễn Văn N sử dụng canh tác lúa được một mùa do đất gò cỏ mọc nhiều nên ông N không làm tiếp giao đất lại cho ông S. Đối với việc ông S, M có giao vàng, tiền cho ông N để trả hoa lợi phần đất hay không thì ông không biết.

* Theo Biên bản lấy lời khai ngày 15/11/2017 và tại phiên tòa ông Nguyễn Văn N trình bày: Phần đất đang tranh chấp này vào khoảng năm 1998 ông N thuê phần đất này của bà M để canh tác được khoảng 01 năm, giá là 07 gia lúa/01 năm. Nhà ông ở gần phần đất tranh chấp nên ông biết khoảng năm 1993 ông Nguyễn Văn N sử dụng canh tác lúa được một mùa do đất gò cỏ mọc nhiều nên

ông N không làm tiếp giao đất lại cho ông S. Đối với việc ông S, M có giao vàng, tiền cho ông N để trả hoa lợi phần đất hay không thì ông không biết.

* Theo Biên bản lấy lời khai ngày 15/11/2017 và tại phiên tòa ông Nguyễn Văn Q trình bày: Phần đất đang tranh chấp này của ai ông Q không biết, trên phần đất này có hai ngôi mộ của ông bà nội của ông Q, đã chôn cất cách nay trên 80 năm, ông cũng không biết rõ lý do hai ngôi mộ của ông bà nội của ông chôn cất trên phần đất này, đến năm 1997 ông muốn xây dựng lại hai ngôi mộ nên có hỏi một số người là đất này của ai, thì người ta nói với ông là gặp ông S để hỏi và ông S đã đồng ý cho ông xây dựng hai ngôi mộ. Ngoài ra ông không biết gì thêm khác.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lai Vung phát biểu quan điểm:

- Về phần thủ tục: Từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng theo trình tự tố tụng pháp luật. Về thời hạn xét xử trong thời gian năm 2016 đã vi phạm thời gian xét xử vụ án là 04 tháng, do không khắc phục được tại phiên tòa Viện kiểm sát sẽ có văn bản kiến nghị Tòa án xem xét giải quyết các vụ án sau này đúng thời hạn xét xử theo quy định pháp luật, đồng thời đề nghị người có quyền lợi là nghĩa vụ liên quan đối với việc tuân thủ và chấp hành pháp luật theo trình tự thủ tục do Bộ luật tố tụng dân sự qui định.

- Về phần nội dung: Về đường lối giải quyết vụ án, Đại diện viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C, không chấp nhận yêu cầu phản tố của Lê Thị Tuyết M và chấp nhận yêu cầu của Nguyễn Anh D là có cơ sở, phù hợp thực tế, đúng quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

- Ông Nguyễn Văn C khởi kiện yêu cầu Lê Thị Tuyết M trả toàn bộ thửa đất số 802, tờ bản đồ số 02, diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 671m², diện tích theo đo đạc thực tế là 837,6m² (theo sơ đồ đo đạc ngày 5/5/2016), mục đích sử dụng đất lúa, tọa lạc tại xã Tân Phước, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp, hiện nay ông C đang đứng tên quyền sử dụng đất, phần đất này

Lê Thị Tuyết M đang quản lý, sử dụng; bà M cho ông D thuê đất này nên đây là vụ án tranh chấp dân sự về quyền sử dụng đất và Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Các đương sự và phần đất tranh chấp tại ấp T Q, xã TP, huyện L V, tỉnh Đồng Tháp và Lê Thị Tuyết M có yêu cầu hủy bỏ (thu hồi) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vụ án này Tòa án đã thụ lý từ ngày 01/12/2015 theo quy định pháp luật thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lai Vung theo quy định tại khoản 9 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về xét xử vắng mặt Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện L V đại diện theo pháp luật là Hồ Thanh P vắng mặt tại phiên tòa có lý do (có đơn xin vắng mặt); Người làm chứng ông Trần Văn B, Hồ Văn K nên Tòa án tiến hành xét xử là phù hợp với Điều 228, Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án:

Ông Nguyễn Văn C đang tranh chấp với Lê Thị Tuyết M thuộc thửa đất số 802, tờ bản đồ số 02, diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 671m², diện tích theo đo đạc thực tế là 837,6m² (theo sơ đồ đo đạc ngày 5/5/2016), mục đích sử dụng đất lúa, tọa lạc tại xã Tân Phước, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp. Theo sơ đồ đo đạc của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Lai Vung ngày 5/5/2016 được thể hiện qua các mốc từ mốc M1 đến mốc M2 đến mốc M3 đến mốc M4.

Ông Lê Văn C và Lê Thị Tuyết M đều thống nhất thừa nhận phần đất này có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn N. Ông C cho rằng phần đất đang tranh chấp này trước năm 1994 ông N có cho ông Lê Thanh S thuê 01 năm 03 gạ lúa nhưng không có tài liệu chứng cứ hay ai thấy ai biết gì để chứng minh việc thuê đất này. Đồng thời ông C còn cho rằng từ năm 1994 đến năm 1998 ông có canh tác phần đất này nhưng ông không có tài liệu chứng cứ hay ai thấy ai biết gì về việc ông C canh tác phần đất này để chứng minh cho lời trình bày của mình.

Lê Thị Tuyết M cho rằng vào năm 1971 ông N có cho ông S khai phá phần đất này để canh tác (không xác định cho luôn hay cho mượn) có ông Trần Văn B, Trần Văn C biết việc này. Đến năm 1994 do thấy hoàn cảnh ông N khó khăn nên ông Lê Thanh S giao phần đất này lại cho ông N canh tác sử dụng được 01 mùa lúa, ông N không làm nổi nên giao phần đất này lại cho ông Lê Thanh S canh tác, bà M đã giao cho ông N 02 chỉ vàng 24 kara vàng 9,5 tuổi xem như trả tiền hoa

lợi cho ông N nhưng không có tài liệu chứng cứ hay ai thấy ai biết gì để chứng minh việc giao vàng này.

Tại phiên toà ông Nguyễn Văn C yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Lê Thị Tuyết M trả lại toàn bộ thửa đất số 802, tờ bản đồ số 02, diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 671m², diện tích theo đo đạc thực tế là 837,6m², mục đích sử dụng đất lúa, tọa lạc tại xã TP, huyện L V, tỉnh Đồng Tháp, theo sơ đồ đo đạc ngày 5/5/2016 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Lai Vung.

Lê Thị Tuyết M yêu cầu được tiếp tục sử dụng đất, yêu cầu hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C thuộc thửa đất số 802, tờ bản đồ số 02, diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 671m², diện tích theo đo đạc thực tế là 837,6m² (theo sơ đồ đo đạc ngày 5/5/2016), mục đích sử dụng đất lúa, tọa lạc tại xã T P, huyện L V, tỉnh Đồng Tháp và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Lê Thị Tuyết M sử dụng vì phần đất này bà M đã sử dụng ổn định từ năm 1994 và ngoài phần đất này ra bà M không có phần đất nào khác.

Ông Nguyễn Anh D (D) yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê mướn đất giữa ông D với bà Lê Thị Tuyết M vào ngày 10/01/2016 là vô hiệu và bà M phải trả 02 chỉ vàng 24 kara, loại vàng 9999. Tòa án giải quyết phần đất này của ai thì ông D trả đất cho người đó.

Xét qua lời trình bày và yêu cầu của các đương sự, Tòa xét thấy: Đối với yêu cầu của ông C phần đất đang tranh chấp này các đương sự đều thừa nhận có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn N (cha của ông C) và ông Nguyễn Văn C đã xuất trình được chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình là có căn cứ pháp luật là Ủy ban nhân dân huyện Lai Vung vào năm 1997 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn N, đến năm 2003 ông Nguyễn Văn C thừa kế phần đất này hiện tại vẫn do hộ ông Nguyễn Văn C đứng tên quyền sử dụng đất. Lê Thị Tuyết M cho rằng vào năm 1994 có giao (trả tiền hoa lợi) cho ông N 02 chỉ vàng 24 kara, vàng 9,5 tuổi lời trình bày này không được ông C thừa nhận ngoài ra bà M không có giấy tờ tài liệu chứng cứ gì để chứng minh và ai thấy ai biết việc giao nhận vàng này. Phần đất này bà M sử dụng nhưng không đi kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, đến năm 2004 bà M đến Ủy ban nhân dân xã để kê khai quyền sử dụng đất và biết phần đất này ông C đã đứng tên nhưng vẫn không có yêu cầu tranh chấp gì về việc này, đồng thời phần đất tranh chấp này từ năm 1994 đến nay bà M cũng không có trực tiếp canh

tác (bà M chỉ canh tác được một vài năm) mà cho nhiều người thuê để canh tác và hiện nay ông D đang thuê (cầm cố đất) canh tác phần đất này từ năm 2012 đến nay.

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn C về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với Lê Thị Tuyết M là có cơ sở, đúng quy định pháp luật. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Lê Thị Tuyết M đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nên buộc Lê Thị Tuyết M phải trả lại đất cho hộ ông Nguyễn Văn C thuộc thửa đất số 802, tờ bản đồ số 02, diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 671m², diện tích theo đo đạc thực tế là 837,6m², mục đích sử dụng đất lúa, tọa lạc tại xã Tân Phước, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp. Theo sơ đồ đo đạc của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Lai Vung, ngày 5/5/2016 được thể hiện qua các mốc từ mốc M1 đến mốc M2 đến mốc M3 đến mốc M4 đến mốc M1.

Đối với ông Nguyễn Anh D yêu cầu tuyên bố hợp đồng mượn đất ngày 10/01/2016 giữa ông D với bà Lê Thị Tuyết M là vô hiệu và yêu cầu bà M phải trả lại cho ông D là 02 chỉ vàng 24 kara loại vàng 9999. Xét thấy hợp đồng mượn đất giữa bà Tuyết M với ông D là không đúng quy định pháp luật, hợp đồng vô hiệu toàn bộ kể từ khi các bên xác lập hợp đồng. Bởi lẽ, pháp luật không công nhận các bên đương sự ký kết hợp đồng thuê mượn đất (cầm cố đất), do đó hợp đồng này là vô hiệu toàn bộ, cho nên phải tuyên bố hợp đồng thuê mượn đất (cầm cố đất) ngày 10/01/2016 là vô hiệu, buộc bà M phải giao trả lại cho ông D 02 chỉ vàng 24 kara loại vàng 9999 là hoàn toàn phù hợp và có căn cứ pháp luật. Đối với thửa đất số 802, tờ bản đồ số 02, diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 671m², diện tích theo đo đạc thực tế là 837,6m², mục đích sử dụng đất lúa, tọa lạc tại xã Tân Phước, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp. Theo sơ đồ đo đạc của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Lai Vung, ngày 5/5/2016 được thể hiện qua các mốc từ mốc M1 đến mốc M2 đến mốc M3 đến mốc M4 đến mốc M1, không phải là của Lê Thị Tuyết M mà là của hộ gia đình ông Nguyễn Văn C, nên giao trả lại cho hộ gia đình ông C là hoàn toàn phù hợp và có căn cứ pháp luật.

Đối với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam, Phòng giao dịch T T trình bày thửa đất số 802 tờ bản đồ số 02 của ông C đang tranh chấp với bà M là tài sản mà hộ ông C đã dùng để thế chấp tại Ngân hàng để vay tiền. Ngân hàng đã kiện hộ ông C và bản án đã có hiệu lực pháp luật đang thi hành án. Theo văn bản

trả lời của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lai Vung ngày 16/10/2017 đến thời gian hiện tại chưa xử lý tài sản nào của hộ ông Nguyễn Văn C liên quan đến thửa đất 802, tờ bản đồ số 2. Ngân hàng không yêu cầu gì trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem giải quyết.

[3] Xét thấy ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ chấp nhận.

[4] Về án phí và tiền lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản : Do yêu cầu của ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Anh D được Tòa án chấp nhận, nên bà Lê Thị Tuyết M phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là có căn cứ, phù hợp với Điều 48 của Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 và phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo quy định.

Lê Thị Tuyết M phải chịu 200.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm về yêu cầu khởi kiện của ông C được chấp nhận; 200.000 đồng án phí về yêu cầu phản tố không được chấp nhận; 360.000 đồng án phí đối với yêu cầu của ông D được chấp nhận, tổng cộng là 760.000 đồng.

Tiền lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là: 2.334.000 đồng, ông C đã tạm nộp và đã chi xong, do yêu cầu của ông C được Tòa chấp nhận, nên buộc bà M phải chịu tiền chi phí đo đạc định giá. Do ông C đã tạm nộp và đã chi xong, nên bà M phải có nghĩa vụ hoàn trả lại 2.334.000 đồng tiền chi phí đo đạc thẩm định, định giá tài sản lại cho ông Nguyễn Văn C.

[5] Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1, 2 và khoản 4 Điều 91; Điều 92; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Khoản 2 và khoản 6 Điều 27 Pháp lệnh số: 10/2009/UBTVQH- 12 ngày 27/2/2009 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội về lệ phí, án phí của Tòa án.

Điều 122, Điều 130, Điều 357, Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 97, Điều 100, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Lê Thị Tuyết M.

- Buộc bà Lê Thị Tuyết M và ông Nguyễn Anh D (D) phải giao cho ông Nguyễn Văn C phần đất thuộc thửa đất số 802, tờ bản đồ số 02, diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 671m², diện tích theo đo đạc thực tế là 837,6m², mục đích sử dụng đất lúa, tọa lạc tại xã Tân Phước, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp. Do ông Nguyễn Văn C đại diện hộ đứng tên Quyền sử dụng đất. Theo sơ đồ đo đạc của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Lai Vung, ngày 5/5/2016 được thể hiện qua các mốc từ mốc M1 đến mốc M2 đến mốc M3 đến mốc M4 đến mốc M1.

(Vị trí, hiện trạng, tứ cận, số đo của thửa đất số 802, tờ bản đồ số 02, diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 671m², diện tích theo đo đạc thực tế là 837,6m², mục đích sử dụng đất lúa, tọa lạc tại xã Tân Phước, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp có biên bản và sơ đồ đo đạc ngày 05/5/2016 của Tòa án và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Lai Vung kèm theo).

2. Tuyên bố Hợp đồng mượn đất (cầm cố đất) vào ngày 10/01/2016 giữa bà Lê Thị Tuyết M với ông Nguyễn Anh D thửa đất số 802, tờ bản đồ số 02, diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 671m², diện tích theo đo đạc thực tế là 837,6m², mục đích sử dụng đất lúa, tọa lạc tại xã Tân Phước, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

3. Buộc bà Lê Thị Tuyết M trả cho ông Nguyễn Anh D (D) 02 chỉ vàng 24 kara, vàng 9999.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của Nguyễn Anh D mà Lê Thị Tuyết M chậm trả 02 chỉ vàng 24 kara, vàng 9999 thì hàng tháng Lê Thị Tuyết M còn phải trả cho Nguyễn Anh D thêm phần lãi suất bình quân của ba tổ chức tín dụng tại phương có quy định, tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm trả nợ cho đến khi trả xong.

5. Về án phí và tạm ứng án phí (Giá vàng tính án phí là 3.600.000 đồng/01 chỉ):

- Lê Thị Tuyết M phải chịu 760.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 00724, ngày 16/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lai Vung. Lê Thị Tuyết M còn phải nộp thêm 460.000 đồng.

- Nguyễn Văn C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại 1.418.900 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp vào ngày 01/12/2015 và 23/01/2017 theo biên lai thu số 036767 và 09688 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lai Vung.

- Nguyễn Anh D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại 175.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp vào ngày 26/9/2016 theo biên lai thu số 05862 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lai Vung.

6. Lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Buộc bà Lê Thị Tuyết M phải chịu 2.334.000 đồng tiền lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Do ông Nguyễn Văn C đã tạm nộp và đã chi xong. Nên bà Lê Thị Tuyết M phải hoàn trả lại cho ông C 2.334.000 đồng.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (5/6/2018). Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo 15 ngày được tính từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết.

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, 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:

- TAND tỉnh ĐT;
- VKSND H.Lai Vung;
- CC THA-DS H.Lai Vung;
- Các đ/s;
- Lưu: HS (Q), AV.

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

Đã ký

Huỳnh thị Bích Huyền