

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CAO LÃNH
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 60/2017/DS-ST

Ny: 27/9/2017

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CAO LÃNH, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông **Nguyễn Hoàng Phong**
- Các Hội thẩm nhân dân:
 - 1. Bà **Lương Thị Kim Vân**
 - 2. Ông **Châu Quốc Tuấn**
- Thư ký phiên toà: Ông **Nguyễn Tấn Lợi**
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh tham gia phiên tòa: Bà **Phan Thị Thu Trang** - Kiểm sát viên.

Ny 27/9/2017, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Cao Lãnh xét xử sơ thẩm công Ki vụ án dân sự thụ lý số 420/2017/TLST-DS Ny 12/7/2017 theo Quyết đưa vụ án ra xét xử số 205/2017/QĐST-DS Ny 15/9/2017, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Nguyễn Hoàng H** - sinh năm 1960;

HKTT: 47/12B đường Nguyễn Hồng, Phường 11, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ tạm trú: số 71 đường 3/2, Tổ 18, khóm Mỹ Phú Đất Liền, thị trấn Mỹ Thọ, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn: **Trần Văn T** - sinh năm 1963,
Hồ Thị N - sinh năm 1967;

Cùng địa chỉ: Tổ 18, khóm Mỹ Phú Đất Liền, thị trấn Mỹ Thọ, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Ông T uỷ quyền cho bà N.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: **Trần Minh K** - sinh năm 1989;

Địa chỉ: Tổ 18, khóm Mỹ Phú Đất Liền, thị trấn Mỹ Thọ, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

* Ông H, bà N có mặt; anh K vắng mặt (có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện Ny 12/7/2017 và tại các lời Ki trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm ông Nguyễn Hoàng H trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông bà ông để lại cho mẹ ông là Nguyễn Thị Trường và mẹ ông để lại cho ông, diện tích được cấp là 116m², thuộc thửa số 235, tờ bản đồ số 10, toạ lạc tại khóm Mỹ Phú Đất Liền, thị trấn Mỹ Thọ, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, do ông đang đứng tên quyền sử dụng, theo giấy chứng nhận QSD đất CH04581 cấp Ny

18/8/2016 và hiện nay do vợ chồng bà Hồ Thị N, ông Trần Văn T bao chiếm, quản lý, sử dụng, cất nhà ở kiên cố (vào năm 2010). Trước năm 1993, vợ chồng bà N ở trên đất phía bên phần đất của Nhà máy Đông Á, đến năm 1993, Nhà máy Đông Á không cho vợ chồng bà N ở tiếp nên vợ chồng bà N hỏi xin mẹ ông cho gia đình bà N được ở nhờ trên đất phần đất đang tranh chấp. Mẹ ông đồng ý nên vợ chồng bà N được cất nhà ở trên đất vào năm 1993; lúc đó chỉ là nhà tạm, đồng thời vợ chồng bà N hứa với mẹ ông là sau này sẽ chuyển nhượng luôn, tức trả giá trị đất cho mẹ ông, nhưng sau đó thì vợ chồng bà N lại cho rằng là đất này không phải của gia đình ông. Năm 2010, vợ chồng bà N cất nhà lại kiên cố (như hiện nay) thì gia đình ông cũng đã có tranh chấp nhưng không được chính quyền địa phương thụ lý giải quyết vì cho rằng phần đất này gia đình ông chưa được cấp quyền sử dụng và phía bà N cũng chưa được cấp giấy tờ nhà, để cho vợ chồng bà N cất nhà hoàn thành, nhưng thực tế thì mẹ ông được cấp quyền sử dụng đất từ năm 2008 mà cơ quan có thẩm quyền không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mẹ ông, đến năm 2016 thì ông đi liên hệ với cơ quan chức năng thì mới lấy được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho mẹ ông đồng thời trong năm 2016 thì do mẹ ông tuổi cao nên mẹ ông làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất lại cho ông và sau đó ông có tranh chấp với vợ chồng bà N, được chính quyền địa phương hòa giải nhiều lần nhưng không thành và sau đó ông khởi kiện đến Tòa án như hiện nay. Tại phiên tòa, ông H có thay đổi yêu cầu là yêu cầu bà Hồ Thị N, ông Trần Văn T và con là anh Trần Minh K phải có nghĩa vụ liên đới trả giá trị quyền sử dụng phần đất nói trên với số tiền là 125.000.000đ. Đối với phần diện tích đất phía sau và cặp sau hông nhà của gia đình bà N đang sử dụng là do gia đình bà N bồi lấp sông công cộng thì ông không có ý kiến hay yêu cầu gì. Ngoài ra, ông không có yêu cầu gì khác.

Tại các lời Ki trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn Hồ Thị N đồng thời là đại diện hợp pháp của bị đơn Trần Văn T trình bày: bà và ông T là vợ chồng và đang còn sống chung tại căn nhà trên phần đất tranh chấp này từ năm 1993, lúc đó bằng nhà tạm, đến năm 2010 xây cất lại nhà kiên cố như hiện nay. Khi vợ chồng bà bắt đầu cất nhà ở trên đất năm 1993 cũng như khi tiến hành xây cất nhà lại kiên cố vào năm 2010 thì vợ chồng bà không biết phần đất này là của ai, chỉ nghĩ là đất công cộng do Nhà nước quản lý; nay vợ chồng bà mới biết đồng thời thừa nhận diện tích đất tranh chấp này là của gia đình ông H và nay do ông H đứng tên quyền sử dụng. Tuy nhiên, trong việc để vợ chồng bà xây cất nhà ở cũng có một phần lỗi của gia đình ông H vì lúc đó không có ngăn cản hay tranh chấp gì, để vợ chồng bà đã cất nhà kiên cố. Nay vợ chồng bà chỉ đồng ý một phần yêu cầu của ông H, là chỉ đồng ý trả giá trị đất theo giá mà Hội đồng định giá đã định, là $1.050.000\text{đ}/\text{m}^2 \times$ diện tích đất mà gia đình bà được sử dụng sau khi trừ ra phần diện tích thuộc nương công cộng và diện tích đã bị quy hoạch làm lộ chiều dài vào là 02m.

Tại phiên tòa các đương sự trình bày: Đối với phần diện tích (tam giác) mà theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Trường trước đây, nay là ông H nhưng thuộc (nằm) trên phần con nương nước công cộng (diện tích cụ thể theo sơ đồ đo đạc), không thuộc diện tích đất gia đình bà N sử dụng thì hai bên thống nhất là không tính vào diện tích tranh chấp, nguyên đơn không yêu cầu, do phần này gia đình bà N không có sử dụng và nếu sau này phía ông H xin kê Ki đăng ký cấp quyền sử dụng cùng với phần con nương nước thì diện tích này thuộc quyền sử dụng của ông H, còn nếu không được cấp thì ông H chấp nhận diện tích đó thuộc nương nước công cộng.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh phát biểu:

- Về tố tụng: về việc chấp hành thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa từ khi thụ lý vụ án đến tại thời điểm trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án, việc chấp hành thủ tục tố tụng tại phiên tòa của Hội đồng xét xử là bảo đảm đúng trình tự, thủ tục tố tụng dân sự, cũng như việc chấp hành các quy định về tố tụng dân sự và thực hiện các quyền, nghĩa vụ về tố tụng dân sự của các đương sự, người đại diện hợp pháp của đương sự trong quá trình giải quyết vụ án đến tại phiên tòa hôm nay được thực hiện đúng và đầy đủ.

- Về nội dung vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; buộc bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trả giá trị đất cho nguyên đơn với giá theo giá của Hội đồng định giá trên diện tích 99,8m² và được tiếp tục sử dụng phần đất này.

*** Các tài liệu, chứng cứ các bên đương sự cung cấp:**

- Các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp:
 - + Giấy CMND, Sổ hộ khẩu của hộ nguyên đơn (photo);
 - + Giấy CNQSDĐ; trích lục bản đồ và thông tin thửa đất (photo);
 - + Hồ sơ giải quyết, hòa giải tranh chấp ở cơ sở;
 - + Chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần thẩm định giá E Xim.
- Chứng cứ bị đơn cung cấp:
 - + Văn bản ý kiến; Giấy uỷ quyền.
 - + Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (photo).
- Chứng cứ do Tòa án thu thập:
 - + Biên bản, sơ đồ đo đạc; Biên bản định giá;
 - + Công văn trả lời của UBND thị trấn Mỹ Thọ;
 - + Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H (photo).

Các tình tiết không phải chứng minh, các tình tiết mà các bên đã thống nhất: Về nguồn gốc đất của bà Nguyễn Thị Trường (mẹ ông H); quá trình phía bị đơn sử dụng đất; phần diện tích thuộc (năm) trên phần diện tích con mương nước công cộng, không thuộc diện tích đất gia đình bà N sử dụng và hai bên thống nhất là không tính vào diện tích tranh chấp; hai bên thống nhất với biên bản và sơ đồ đo đạc.

Các tình tiết, sự kiện trong vụ án mà các đương sự không thống nhất: Giá đất do phía nguyên đơn cung cấp; yêu cầu của nguyên đơn; bị đơn không thống nhất việc nguyên đơn Ki vào năm 1993 vợ chồng bị đơn được cất nhà tạm ở trên đất là do hỏi xin bà Nguyễn Thị Trường mẹ của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án 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:

- Về quan hệ pháp luật, căn cứ vào yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu phía bị đơn phải trả giá trị quyền sử dụng đất là 125.000.000đ đối với phần đất mà phía bị đơn đang sử dụng mà nguyên đơn cho rằng là của nguyên đơn, nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo quy định tại Điều 203 Luật đất đai 2013.

- Về thẩm quyền giải quyết, Hội đồng xét xử xét thấy: Tranh chấp về quyền sử dụng đất giữa các đương sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Phần đất tranh chấp tọa lạc tại thị trấn Mỹ Thọ, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về thời hiệu khởi kiện: tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp quyền sử dụng đất nên thuộc trường hợp không áp dụng thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 155 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Tại phiên tòa, vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Minh K nhưng anh K có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành phiên tòa theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung, xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng H, Hội đồng xét xử xét thấy: Nguồn gốc đất tranh chấp là do ông bà ông H để lại cho mẹ ông H là bà Nguyễn Thị Trường và mẹ ông H để lại cho ông H; diện tích được cấp là 116m², thuộc thửa số 235, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại khóm Mỹ Phú Đất Liền, thị trấn Mỹ Thọ, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp; theo giấy chứng nhận QSD đất CH04581 cấp Ny 18/8/2016 và hiện nay do vợ chồng bà Hồ Thị N, ông Trần Văn T và con là anh Trần Minh K quản lý, sử dụng từ năm 1993 và cất nhà kiên cố vào năm 2010. Những nội dung được các bên trình bày thống nhất.

Đối với yêu cầu của ông H, tại phiên tòa, ông H có thay đổi là chỉ yêu cầu bà N, ông T và anh K phải liên đới trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông với số tiền là 125.000.000đ, Hội đồng xét xử xét thấy: yêu cầu của ông H về việc yêu cầu bà Hồ Thị N, ông Trần Văn T và anh Trần Minh K liên đới trả giá trị quyền sử dụng đất phần đất tranh chấp cho ông là có căn cứ để chấp nhận vì nguồn gốc phần đất này là của mẹ ông H tặng cho ông H; ông H là người được cấp quyền sử dụng đất; mặt khác phía bị đơn cũng thừa nhận về nguồn gốc đất và đồng ý trả giá trị đất cho nguyên đơn nhưng chỉ không thống nhất về giá đất và diện tích đất.

Về giá đất, Hội đồng xét xử xét thấy: ông H yêu cầu trả giá trị đất tổng cộng là 125.000.000đ và mặc dù căn cứ vào Chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần thẩm định giá E Xim nhưng ông không tính theo đúng giá đất tương ứng với diện tích đất tranh chấp mà tự nguyện chỉ yêu cầu số tiền thấp hơn như trên (là 125.000.000đ); giá do Hội đồng định giá xác định là 1.050.000đ/m²; bà N đồng thời là đại diện hợp pháp của ông T chỉ đồng ý trả giá trị đất cho ông H theo giá mà Hội đồng định giá đã định nói trên; Chứng thư thẩm định giá do ông H xuất trình là do ông H tự thuê Công ty cổ phần thẩm định giá EXim thực hiện mà không có sự thỏa thuận, thống nhất của phía bị đơn trước khi tiến hành, nên không được chấp nhận; ông H cũng không có tài liệu, chứng cứ gì khác để chứng minh rằng giá do Hội đồng định giá đã định là không phù hợp với thực tế, nên Hội đồng xét xử chấp nhận giá đất theo giá của Hội đồng định giá đã định là 1.050.000đ/m².

Về diện tích đất, theo giấy chứng nhận ông H được cấp là 116m²; diện tích hai bên nguyên, bị đơn thống nhất trừ phần diện tích (tam giác) mà nếu đo đạc theo kích thước như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp thì thuộc con mương công cộng, diện tích là 4,5m², tức còn lại là 111,5m²; ngoài ra, phía bị đơn yêu cầu được trừ vào phần diện tích đất mà Nhà nước đã quy hoạch để mở rộng (lấy làm) lộ nhựa 3/2 với chiều dài đo từ mí lộ vào là 02m và thống nhất với sơ đồ đo đạc với diện tích còn lại là 99,8m²; phía

ông H thì không thống nhất yêu cầu này của phía bị đơn mà cho rằng khi Nhà nước mở rộng lộ 3/2 thì không có mở rộng phía đất tranh chấp, tuy nhiên, căn cứ vào Công văn số 123/CV-UBND Ny 14/9/2017 của Ủy ban nhân dân thị trấn Mỹ Thọ xác định tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mẹ ông H (bà Nguyễn Thị Trường), là Ny 28/4/2008, thì chiều ngang lộ nhựa đường 3/2 tại vị trí đất tranh chấp là 5m, năm 2015 lộ nhựa tại vị trí này được mở rộng thêm đều mỗi bên 2m theo phương thức nhà nước và nhân dân cùng làm (và không có bồi thường), như vậy là yêu cầu này của phía bị đơn là có cơ sở. Căn cứ biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo đạc Ny 18/8/2017 thì diện tích đất mà nguyên đơn được cấp trước đây, hiện nay chỉ là 99,8m² (trong đó, phần nhà chính là 47,2m², phần sân gạch là 29,8m² và phần hành lang nhà 22,8m²), do đó Hội đồng xét xử chỉ buộc phía bị đơn phải trả giá trị đất cho ông nguyên đơn diện tích đất là 99,8m² x giá đất là 1.050.000đ/m² = 104.790.000 đồng.

[4] Đối với phần diện tích đất phía sau nhà của bị đơn thì hai bên đương sự đều trình bày thống nhất là do gia đình bị đơn bồi đắp sông tự nhiên, không thuộc diện tích đất được cấp cho nguyên đơn, nên không các bên không có ý kiến hay yêu cầu gì, vì vậy Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông H; buộc bà N, ông T và anh K có nghĩa vụ liên đới trả cho ông H giá trị quyền sử dụng đất là 104.790.000 đồng; hộ bà N, ông T và anh K được tiếp tục sử dụng phần đất tranh chấp 99,8m².

[6] Xét ý kiến phát biểu của Vị đại diện Viện kiểm sát như trên là hoàn toàn có căn cứ, phù hợp với nhận định trên, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận; nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được chấp nhận theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với chi phí thẩm định và định giá thì tại phiên tòa, ông H tự nguyện chịu toàn bộ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận sự tự nguyện này của ông H.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 203 Luật đất đai; Điều 166 Bộ luật dân sự; Điều 26 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 Ny 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án,

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng H. Buộc ông Trần Văn T, bà Hồ Thị N và anh Trần Minh K phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Hoàng H giá trị quyền sử dụng đất đối với thửa đất 235, tờ bản đồ 10, tọa lạc tại khóm Mỹ Phú Đất Liền, thị trấn Mỹ Thọ, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp với số tiền là 104.790.000đ (Một trăm lẻ bốn triệu, bảy trăm chín chục nghìn đồng).

Kể từ Ny có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Hộ ông Trần Văn T, bà Hồ Thị N và anh Trần Minh K được tiếp tục sử dụng thửa đất 235, tờ bản đồ 10, diện tích thực tế là 99,8m², đất tọa lạc tại khóm Mỹ Phú

Đất Liền, thị trấn Mỹ Thọ, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, trong phạm vi các mốc 1-2-3-5-6-11-10-9-1 theo Sơ đồ đo đạc Ny 18/8/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cao Lãnh.

- Hộ ông Trần Văn T, bà Hồ Thị N và anh Trần Minh K được quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất của diện tích đất trên theo quy định pháp luật.

- Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Cao Lãnh thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Hoàng H đối với thửa đất 235, tờ bản đồ 10, đất tọa lạc tại khóm Mỹ Phú Đất Liền, thị trấn Mỹ Thọ, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp để cấp lại cho hộ ông Trần Văn T, bà Hồ Thị N, anh Trần Minh K.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Trần Văn T, bà Hồ Thị N và anh Trần Minh K phải liên đới chịu 5.239.500 đồng.

+ Ông Nguyễn Hoàng H phải chịu 1.010.500 đồng, nhưng được khấu trừ vào 3.750.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 15607 Ny 12/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh, nên ông H được nhận lại 2.739.500 đồng.

- Về chi phí thẩm định và định giá tài sản: ông Nguyễn Hoàng H tự nguyện chịu toàn bộ là 524.500 đồng (đã nộp và chi xong).

- Đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) Ny kể từ Ny tuyên án; đối với đương sự vắng mặt thì thời hạn này được tính kể từ Ny bản án được tổng đạt hợp lệ.

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:

- Đương sự;
- VKSND HCL;
- TAND tỉnh;
- Chi cục THADS HCL;
- Lưu HSVA.

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

(Đã Ký)

Nguyễn Hoàng Phong