

Bản án số:40/2018/DS-ST

Ngày:16/10/2018

“*V/v tranh chấp quyền sử dụng đất*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MỸ XUYỀN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Hữu.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lâm Thị Tám;

2. Bà Lý Thị Đào;

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Anh Thảo— Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Xuyên tham gia phiên tòa: Ông Đặng Văn Tài – Kiểm sát viên.

Trong ngày 19 tháng 9 năm 2018, ngày 12 tháng 10 năm 2018 và tuyên án ngày 16 tháng 10 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 48/2011/TLST-DS ngày 7 tháng 11 năm 2011 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 92/2018/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 8 năm 2018 giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Bà Lâm Thị P, sinh năm 1945.

Địa chỉ: Số 324 ấp N, xã Thạnh Q, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Lệ Q, sinh năm 1977. (Có mặt)

Địa chỉ: Số 17 đường N, ấp V, thị trấn M, tỉnh Sóc Trăng.

-Bị đơn: 1/Ông Tân Văn T, sinh năm 1928.

2/ Ông Tân Văn Đ, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Phước T, sinh năm 1964 (Có mặt)

Địa chỉ: Số B 65/4 đường L, ấp 4, thị trấn L, huyện L tỉnh Sóc Trăng.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Thị S, sinh năm 1952 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp G, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Lệ Q trình bày:

Vào khoản năm 1993 bà Lâm Thị P có sang tổng cộng 9,3 công đất tằm cấy cho ông Tân Văn T, chia thành nhiều lần như sau: Lần thứ nhất sang 05 công tằm cấy, lần thứ 2 sang 02 công tằm cấy; lần thừa 03 bán 2,3 công các phần đất này tại thửa số 446 tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Một công tằm cấy tương đương $1.296\text{m}^2 \times 9,3 \text{ công} = 12.052,8 \text{ m}^2$. Nhưng ông Tân Văn Đ đăng ký quyền sử dụng đất tại thửa số 466 là 12.100 m^2 và thực tế ông Đ sử dụng là $12.497,3\text{m}^2$ dư $397,3\text{m}^2$.

Nay bà P yêu cầu ông Tân Văn T và ông Tân Văn Đ trả lại phần đất có diện tích là $397,3 \text{ m}^2$ tại thửa số 446, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng cho bà P và rút lại yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất C 754970 ngày 26/12/1994 của UBND huyện M cấp cho ông Tân Văn Đ đối với thửa đất số 446 tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của các bị đơn ông Trần Phước T trình bày:

Ông Tân Văn T, ông Tân Văn Đ không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Thị P. Vì phần đất hiện nay ông Đ đang canh tác tại thửa 446 là do ông T mua của bà P 02 lần, lần thứ nhất vào năm 1993 mua 05 công tằm cấy, lần thứ 02 vào năm 1994 mua 4,5 công tằm cấy, tổng cộng là 9,5 công tằm cấy. Sau đó ông T cho lại ông Đ và để ông Đ đứng tên đăng ký quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 26/12/1994 tại thửa 446, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng và theo kết quả thẩm định ông Đ đang sử dụng 12.497m^2 thừa $397,3\text{m}^2$ là do quá trình cải tạo có lấn con kênh cũ. Và ông Tân Văn Đ có phản tố yêu cầu công nhận phần đất có diện tích $397,3\text{m}^2$ này cho ông Đ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Thị S trình bày: Trước đây cha của bà có cho bà 2,3 công đất tại ấp N, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, kế bên đất của bà P. Bà có nhờ bà P bán phần đất này của bà, còn việc bán cho ai thì bà không biết bà không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại phiên tòa hôm nay Kiểm sát viên có ý kiến:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý, xét xử vụ án thì thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lâm Thị P và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Tân Văn Đ.

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 như sau:

- Về tố tụng:

Vào ngày 18/9/2017 cũng như tại phiên tòa hôm nay đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút lại yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Tân Văn Đ đối với thửa 446 tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại ấp N, xã Thạnh Q, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Xét thấy, việc đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 446, tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho ông Tân Văn Đ là tự nguyện. Nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này của nguyên đơn.

- Về nội dung:

[1] Vào khoản năm 1993 bà Lâm Thị P có sang tổng cộng 9,3 công đất tằm cấy cho ông Tân Văn T, chia thành nhiều lần như sau: Lần thứ nhất sang 5 công tằm cấy, lần thứ 2 sang 02 công tằm cấy; lần thứ 03 bán 2,3 công tằm cấy các phần đất này tại thửa số 446 tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện Mỹ, tỉnh Sóc Trăng. Một công tằm cấy tương đương $1.296m^2 \times 9,3 \text{ công} = 12.052,8 m^2$. Nhưng ông Tân Văn Đ đăng ký quyền sử dụng đất tại thửa số 466 là $12.100 m^2$ và thực tế ông Đ sử dụng là $12.497,3m^2$ dư $397,3m^2$.

Nay bà P yêu cầu ông Tân Văn T và ông Tân Văn Đ trả lại cho bà bằng giá trị (trả bằng tiền) phần đất dư có diện tích là $397,3 m^2$ tại thửa số 446, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng cho bà P.

Các bị đơn không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn vì phía nguyên đơn đã chuyển nhượng cho các bị đơn là 9,5 công tương đương 12.312 m² phần thừa là do bị đơn lấn con kinh cũ và bị đơn Tân Văn Đ có phần tố yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 397,3m² tại thửa 446 tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại ấp N, xã Thạnh Q, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

[2] Sau khi xem xét, thẩm định phần đất có diện tích như sau:

- Phần đất ông Tân Văn Đ đang sử dụng có diện tích 12.497,3 m² tại thửa số 446, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng và có số đo tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp đất ông Tân Văn Cắt có số đo 111,6 m.

Hướng Tây giáp đất bà Lâm Thị Phương có số đo 106m + 18,2m.

Hướng Nam giáp đất bà Lâm Thị Phương có số đo 78,2m + giáp phần đất tranh chấp số 02 có số đo 44m.

Hướng Bắc giáp phần đất ông Lâm Ngân có số đo 86,5m + 03m.

[3] Về chứng cứ:

Nguyên đơn bà Lâm Thị P cung cấp: Biên bản về việc giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất ngày 09/12/2010; biên bản về việc giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất ngày 26/01/2011; biên bản về việc kiểm tra và xác định diện tích đất ngày 16/5/2011; sơ đồ vị trí ngày 16/5/2011; phiếu trích lục hồ sơ địa chính.

Bị đơn ông Tân Văn T và ông Tân Văn Đung cấp tờ sang nhượng ngày 26/11/1993; tờ sang nhượng đất canh tác ngày 25/02/1994.

[4] Đối với yêu cầu của nguyên đơn bà Lâm Thị P yêu cầu các bị đơn là ông Tân Văn T và Tân Văn Đ trả lại cho nguyên đơn giá trị phần đất có diện tích 397,3m² tại thửa số 446 tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại ấp Ngọn, xã Thạnh Quới, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng. Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thừa nhận bà Lâm Thị P có bán cho ông Tân Văn T 9,3 công đất tầm cây tương đương 12.052, m² tại thửa số 446 nói trên; các bị đơn cho rằng đã mua của bà P là 9,5 công tầm cây tại thửa 446 và có cung cấp 02 tờ sang nhượng ngày 26/11/1993 và ngày 25/02/1994. Theo hai tờ sang nhượng nói trên thể hiện bà Lâm Thị P có bán cho ông Tân Văn T tổng công là 9,5 công tầm cây, bà P cho rằng chữ ký trên hai tờ sang nhượng ngày 26/11/1993 và ngày 25/02/1994 là không phải của bà. Tuy nhiên, theo kết luận giám định số 180/GĐ-PC54 ngày 09/4/2013 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Sóc Trăng kết luận: Chữ ký mang tên Lâm Thị P

dưới mục “ người nhượng đất” trong “tờ sang nhượng” ngày 26/11/1993 (ký hiệu A1). So với chữ ký mang tên Lâm Thị P trên các mẫu so sánh (Ký hiệu M1, M2, M3) là: Do cùng một người ký ra; Chữ ký mang tên Lâm Thị P dưới mục “ người nhượng đất” trong “tờ sang nhượng” ngày 25/02/1994 (ký hiệu A2). So với chữ ký mang tên Lâm Thị P trên các mẫu so sánh (Ký hiệu M1, M2, M3) là: Do cùng một người ký ra. Không đồng ý với kết quả giám định nói trên bà Lâm Thị P yêu cầu Phân viện khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh giám định lại, tại Kết luận giám định số 783/C54 ngày 12/5/2014 của Phân viện khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh kết luận: Với điều kiện hiện tại các chữ ký cần giám định có dạng đơn giản, ghi thời điểm ký từ năm 1993-1998; các chữ ký mẫu so sánh có độ ổn định thấp, số lượng ít, thời điểm ký từ năm 2008-2014 (có sau và cách xa so với các chữ ký cần giám định) vì vậy không đủ cơ sở kết luận giám định. Như vậy căn cứ vào các kết luận giám định nói trên cũng không thể khẳng định 02 tờ sang nhượng đất ngày 26/11/1993 và tờ sang nhượng ngày 25/02/1994 giữa bà P và ông T là giả. Ngoài ra, bà Lâm Thị Ph cũng không có cung cấp được chứng cứ nào khác để chứng minh là bà chỉ chuyển nhượng cho ông Tân Văn T 9,3 công tầm cây. Do đó, lời trình bày của các bị đơn phần đất mà nguyên đơn bán cho các bị đơn có diện tích là 9,5 công tầm cây tương đương là 12.312 m² là có căn cứ. Ông Tân Văn Đ đã được UBND huyện Mỹ Xuyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 446 tờ bản đồ số 02 có diện tích là 12.100m². Trên thực tế ông Tân Văn Đ sử dụng là 12.497,3m²; ông Tân Văn T và ông Tân Văn Đ sử dụng thửa 397,3m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, phía các bị đơn đã chứng minh được phần đất mà các bị đơn chuyển nhượng của nguyên đơn là 9.5 công tương đương 12.312m². Như vậy có căn cứ xác định ông Tân Văn T và ông Tân Văn Đ sử dụng thửa của bà Lâm Thị P là 185.3m². Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ để chấp nhận một phần. Buộc các bị đơn là ông Tân Văn T và ông Tân Văn Đ trả bằng giá trị quyền sử dụng đất cho bà Lâm Thị P đối với phần đất có diện tích 185,3m² tại thửa số 446 tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Theo biên bản về việc định giá tài sản tranh chấp ngày 10/10/2018 của Hội đồng định giá thì 01 m² có giá là 30.000 đồng x 185,3m²= 5.559.000 đồng.

[5] Đối với yêu cầu phản tố của ông Tân Văn Đ yêu cầu Tòa án công nhận phần đất có diện tích 397,3m² thuộc thửa 446 tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là của ông Đ. Xét thấy, ông Tân Văn T và ông Tân

Văn Đ chuyển nhượng của bà Lâm Thị P 12.312 m² nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện M cấp cho ông Tân Văn Đ tại thửa 446 tờ bản đồ số 02 đất tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng có diện tích là 12.100 m² là thiếu so với phần đất ông chuyển nhượng của bà P là 212m² theo biên bản thẩm định ngày 14/9/2018 Của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M thì phần đất 397,3m² nói trên là nằm trong ranh mốc giới của thửa 446 tờ bản đồ số 02 của ông Tăng Văn Đ diện tích tăng là do sai số đo đạc tại thời điểm cấp giấy. Do đó, yêu cầu phản tố của ông Tân Văn Đ là có căn cứ chấp nhận một phần. Công nhận phần đất có diện tích 212m² thuộc thửa 446 tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là của ông Tăng Văn Đ.

[6] Về chi phí thẩm định, định giá: Chi phí thẩm định, định giá là 3.723.552 đồng. Nguyên đơn Lâm Thị P phải chịu là 1.861.776 đồng; các bị đơn ông Tân Văn T ông Tân Văn Đ phải chịu là 1.861.776 đồng. Nguyên đơn Lâm Thị P đã nộp 3.723.552 đồng nên các bị đơn ông Tân Văn T ông Tân Văn Đ phải có trách nhiệm liên đới trả cho bà Lâm Thị P là 1.861.776 đồng.

[7] Tiền chi phí giám định là: Nguyên đơn bà Lâm Thị P phải chịu là 1.500.000 đồng. (Chi phí 02 lần giám định là 3.000.000 đồng, nhưng do trước đây nguyên đơn yêu cầu giám định luôn phần giấy sang nhượng của bà Tân Thị Út C), do vụ án tranh chấp giữa bà Lâm Thị P và bà Tân Thị ÚT C được tách ra thành một vụ án riêng nên phần tiền giám định của vụ án này được xác định là 1.500.000 đồng, bà Lâm Thị P đã nộp xong.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên các bị đơn Tân Văn T và ông Tân Văn Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 277.950 đồng mỗi người phải chịu là 138.975 đồng, nhưng do ông Tân Văn T là người trên 60 tuổi thuộc trường hợp được miễn tiền án phí . Do yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn bà Lâm Thị P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng nhưng do bà Lâm Thị P là người trên 60 tuổi thuộc trường hợp được miễn tiền án phí.

[9] Lời đề nghị của kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 158; khoản 1 Điều 244; Điều 271; khoản 1,3 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Pháp

lệnh số 10/2009/UBTVQH 12 ngày 27.02.2009 về án phí, lệ phí Tòa án; Áp dụng Điều 48 Nghị quyết 326 ngày 31 tháng 12 năm 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.

Áp dụng Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

Tuyên xử:

[1] Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 446 tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại ấp , xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên cấp cho ông Tân Văn Đ.

[2] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện bà Lâm Thị P. buộc ông Tân Văn Đ và ông Tân Văn T liên đới trả giá trị quyền sử dụng đất có diện tích 185,3m² thuộc thửa số 446, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là 5.559.000 đồng cho bà Lâm Thị P.

[3] Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Tân Văn Đ công nhận phần đất có diện tích 212 m² thuộc thửa 446 tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện M tỉnh Sóc Trăng cho ông Tân Văn Đ. Ông Tân Văn Đ có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng với diện tích thực tế đang sử dụng là 12.497.3m² thuộc thửa 446 tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

[4] Về chi phí thẩm định định giá: Chi phí thẩm định, định giá là 3.723.552 đồng. Nguyên đơn Lâm Thị P phải chịu là 1.861.776 đồng; các bị đơn ông Tân Văn T và ông Tân Văn Đ phải chịu là 1.861.776 đồng. Nguyên đơn Lâm Thị P đã nộp 3.723.552 đồng nên các bị đơn ông Tân Văn T và ông Tân Văn Đ phải có trách nhiệm liên đới trả cho bà Lâm Thị P là 1.861.776 đồng.

[5] Tiền giám định nguyên đơn bà Lâm Thị P phải chịu là 1.500.000 đồng, bà P đã nộp xong.

[6] Về án phí: Nguyên đơn bà Lâm Thị P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 200.000 đồng nhưng được miễn, bà P được nhận lại 1.950.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 002598 ngày 03/11/2011 của Chi cục thi hành án dân sự huyện M bà P. Bị đơn ông Tân Văn T và ông Tân Văn Đ phải liên đới chịu chịu 277.950 đồng mỗi người phải chịu là 138.975 đồng án phí dân sự sơ thẩm cụ là ông Tân Văn T phải chịu 138.975 đồng nhưng ông Tân Văn T được miễn, ông Tân Văn Đ phải chịu là 138.975 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên

lai số 004162 ngày 02/11/2012 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Mỹ Xuyên
Tân Văn Đ được nhận lại 161.025 đồng.

[7] Báo cho các đương sự biết được quyền kháng cáo bản án này trong
hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (đối với người vắng mặt thì thời hạn 15 ngày
được tính từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công
khai) để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử theo trình tự phúc thẩm
.

[8] Trong trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án
dân sự, thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền yêu cầu thi
hành án, thoả thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi
hành án theo quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 7a và Điều 9 Luật thi hành án
dân sự. Thời hiệu thi hành án theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Mỹ Xuyên;
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- Chi cục T.H.A DS huyện Mỹ Xuyên;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thành Hữu

