TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN THỐT NỐT
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Bản án số: 41/2017/DS-ST
Ngày: 07.9.2017
V/v: "Tranh chấp Quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN THỐT NỐT
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa*: Ông ***Nguyễn Thanh Điền***
- *Hội thẩm nhân dân*:
1/ Bà ***Trần Thúy Kiên***
2/ Bà ***Thái Ánh Trinh***
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thốt Nốt tham gia phiên tòa*: Bà ***Trần Thị Kiều Oanh*** - Kiểm sát viên.
- *Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa*: Ông ***Huỳnh Trung Hiếu*** - Cán bộ Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

Ngày 07 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 187/2016/TLST-DS ngày 28 tháng 12 năm 2016 về việc: *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 329/2017/QĐXX-ST ngày 12 tháng 7 năm 2017, giữa các đương sự:

1. <u>*Nguyên đơn*</u>: Bà ***Nguyễn Thị X*** sinh năm 1957
Trú tại: khu vực A, phường H, quận T, thành phố Cần Thơ.
(có mặt)

2. <u>*Bị đơn*</u>: Ông ***Nguyễn Trung N*** sinh năm 1973
Trú tại: khu vực A, phường H, quận T, thành phố Cần Thơ.

3. <u>*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*</u>:
+ Phía bị đơn:
3.1. Bà ***Nguyễn Thị U*** sinh năm 1974
3.2. Anh ***Nguyễn Nhựt M*** sinh năm 1994
Cùng trú tại: khu vực A, phường H, quận T, thành phố Cần Thơ.
(Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 21.11.2016, đơn khởi kiện bổ sung ngày 01.7.2017 và quá trình giải quyết vụ kiện, nguyên đơn bà Nguyễn Thị X trình bày:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị X là chủ sử dụng phần đất tại thửa 335, tờ bản đồ số 06 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02411 do UBND huyện T cấp

ngày 05.3.2008 - đất tọa lạc tại ấp Tân Lợi 3, xã H, huyện T, nay là khu vực A, phường H, quận T, thành phố Cần Thơ.

Nguồn gốc đất có từ việc bà được nhận di sản thừa kế của cha mẹ là ông Nguyễn Văn Sáu và bà Lê Thị Trung để lại. Quá trình sử dụng, bị đơn Nguyễn Trung N tự ý chiếm một phần đất, nay do nhu cầu sử dụng nên bà yêu cầu ông N trả lại phần đất đo đạc thực tế với diện tích 31,2m^2 theo Trích đo địa chính.

Tại tờ tự khai ngày 04.3.2017 và quá trình giải quyết vụ kiện, bị đơn ông Nguyễn Trung N trình bày:

Đất tranh chấp có nguồn gốc của bà ngoại ông là bà Lê Thị Trung đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng để lại. Thời điểm bà Trung còn sống có cho ông phần đất này, sau khi bà Trung chết thì gia đình ông cất thêm căn nhà để sinh sống như hiện nay. Vì vậy, với yêu cầu đòi lại đất của nguyên đơn thì ông không đồng ý và yêu cầu ổn định như hiện trạng sử dụng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 08.7.2017 và quá trình giải quyết vụ kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Nguyễn Thị U và anh Nguyễn Nhựt M trình bày:

Đất tranh chấp do bà Lê Thị Trung để lại cho ông N sử dụng nên bà U và anh M không đồng ý với yêu cầu đòi đất của nguyên đơn mà yêu cầu ổn định như hiện trạng sử dụng cho bị đơn.

Tòa án đã mở phiên hòa giải nhưng giữa các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên như yêu cầu khởi kiện - yêu cầu công nhận diện tích tranh chấp 31,2m^2 cho nguyên đơn; Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa không lý do.

Ý kiến của Kiểm sát viên:

./ Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng là đúng trình tự thủ tục luật định; Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không lý do nên đề nghị xét xử vắng mặt đương sự theo thủ tục tố tụng;

./ Về nội dung: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để buộc bị đơn có trách nhiệm trả cho nguyên đơn đất tranh chấp diện tích 31,2m^2 thuộc quyền sử dụng 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 quan hệ pháp luật*: Bà Nguyễn Thị X là chủ sử dụng phần đất thửa 335, tờ bản đồ số 06 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02411 (số seri AL

496565) cấp ngày 05.3.2008 - tọa lạc tại ấp Tân Lợi 3, xã H, huyện T nay là khu vực A, phường H, quận T do bà Nguyễn Thị X đứng tên quyền sử dụng. Quá trình sử dụng, bà X cho rằng bị đơn ông Nguyễn Trung N tự ý chiếm một phần thửa 335 nên bà yêu cầu đòi lại. Xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp quyền sử dụng đất" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 9 điều 26, điểm a khoản 1 điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 1 điều 203 Luật đất đai năm 2013.

[2] *Về tư cách tham gia tố tụng*:

./ Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu ông Nguyễn Trung N và bà Nguyễn Thị Mết có nghĩa vụ trả lại đất tranh chấp. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có đơn yêu cầu rút yêu cầu khởi kiện đối với bà Mết, vả lại qua đo đạc thực tế xác định bà Mết không sử dụng đất tranh chấp nên Hội đồng xét xử không xác định tư cách tham gia tố tụng của bà Mết trong vụ kiện.

./ Anh Nguyễn Khánh Minh là thành viên gia đình bị đơn, qua xác minh thực tế, hiện nay anh Khánh Minh đang làm thuê tại quận Ninh Kiều, không thường xuyên sống chung gia đình nên Hội đồng xét xử không xác định anh Khánh Minh là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] *Xét yêu cầu của nguyên đơn*:

Theo đơn khởi kiện, khởi kiện bổ sung và quá trình giải quyết, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả diện tích 31,2m^2 đất theo Trích đo địa chính mà các bên tranh chấp. Nguyên đơn cho rằng: phần đất trên thuộc thửa 335, tờ bản đồ số 06 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02411 ngày 05.3.2008 do bà Nguyễn Thị X đứng tên sử dụng.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Theo Trích đo địa chính số 40/TTKTTNMT ngày 30.6.2017 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ thì diện tích thực tế và diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt là Giấy đất) của đương sự có chênh lệch, như sau:

- Diện tích theo giấy đất cấp cho bà Nguyễn Thị X là 2.150,4m^2 (đã chỉnh lý), đo đạc thực tế là 2.266,4m^2 (chênh lệch tăng 116m^2);

Khi đo đạc thực tế thể hiện:

- Diện tích đất bà X đang sử dụng ổn định tại vị trí (A) là 2.011,6m^2;
- Diện tích đất ông N đang sử dụng tại vị trí (B) là 223,6m^2;
- Diện tích đất bà X yêu cầu ông N trả lại tại vị trí (C) là 31,2m^2;
- Sau khi cấn trừ tổng diện tích thì diện tích giấy đất chênh lệch thừa so với diện tích thực tế là 116m^2.

Tại Công văn phúc đáp số: 1364/UBND-NC ngày 14.6.2017 của Ủy ban nhân dân quận T xác định: Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02411 ngày 05.3.2008 tại thửa 335 cho bà Nguyễn Thị X đứng tên quyền sử dụng đất là đúng trình tự, thủ tục thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định tại điều 151 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29.10.2004 của Chính phủ *(bút lục: 122)*. Và tại Công văn phúc đáp số 2005/UBND-NC ngày 31.8.2017 của Ủy ban nhân dân quận T xác định nguyên nhân có sự chênh lệch giữa diện tích thực tế và diện tích trong Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất là do trong quá trình đo đạc năm 2014, cán bộ đo đạc xác định ranh chưa chính xác; diện tích thực tế tăng tại thửa 335 được đo là nằm trong mốc và chỉ giới giao đất.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không ý kiến gì về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn; bị đơn cho rằng: diện tích tranh chấp có nguồn gốc đất là của bà Lê Thị Trung (bà ngoại bị đơn) để lại (chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không lập thành văn bản), trước đây bị đơn sống trên phần đất này cùng với bà Trung như thực trạng sử dụng - đo đạc thực tế là 254,8m^2 tại vị trí (B), (C) theo trích đo địa chính. Như vậy, ngoài lời trình bày trên thì bị đơn không cung cấp tài liệu chứng cứ thể hiện quyền sử dụng đất; Suốt quá trình sử dụng, bị đơn không thực hiện kê khai việc sử dụng đất với cơ quan có thẩm quyền, trong khi đây là một trong các quyền và nghĩa vụ cơ bản nhất để chứng minh quyền của người sử dụng đất. Còn trên thực tế, nguyên đơn là người sử dụng đất chính thống được Nhà nước ghi nhận và cấp quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật nên quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự phải được bảo vệ chính đáng.

Trong khi, cá nhân có quyền sử dụng đất hợp pháp khi có một trong các giấy tờ theo quy định tại khoản 1, 2 điều 100 Luật đất đai năm 2013.

Và thực tế, bị đơn thừa nhận: suốt quá trình sử dụng, bị đơn không thực hiện kê khai việc sử dụng đất với cơ quan có thẩm quyền; trong khi đây là một trong các quyền và nghĩa vụ cơ bản nhất để chứng minh quyền của người sử dụng đất. Do đó, đối với phần đất tranh chấp 31,2m^2, mặc dù bị đơn cho rằng được bà Trung - chủ sử dụng trước đây tặng cho, nhưng không cung cấp tài liệu chứng minh về nguồn gốc và quyền sử dụng hợp pháp. Ngược lại, Nguyên đơn đã được ghi nhận quyền của người sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02411 ngày 05.3.2008 (theo thủ tục thừa kế). Như vậy, bà X là người được Nhà nước ghi nhận và cấp quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật; trên cơ sở đó đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình nên quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự phải được bảo vệ là chính đáng. Hơn nữa, cho đến nay cơ quan có thẩm quyền không có bất kỳ sự điều chỉnh hay thu hồi nào đối với phần đất đã được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02411 ngày 05.3.2008 nên vẫn còn nguyên giá trị. Do đó, bà X là người được giao quyền sử dụng nên bà X là người có đầy đủ các quyền quy định tại Điều 166 Luật đất đai năm 2013 nên việc nguyên đơn khởi kiện đòi lại đất là có căn cứ pháp luật.

[4] *Ngoài ra*, theo Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 24.3.2017 *(bút lục: 110)* thể hiện: trên phần đất tranh chấp tại vị trí (C) (bị đơn có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn – như phân tích bên trên) có cây trồng và vật kiến trúc do bị đơn trồng và xây dựng, gồm:

- Vật kiến trúc là một phần nhà phụ (một phần mái che bên hông nhà chính) có kích thước chiều ngang đầu ngoài 0,4m, chiều ngang đầu trong 0,8m, chiều dài hai bên 6,5m, kết cấu nền xi măng, mái tole, không vách là công trình không kiên cố nên buộc phía bị đơn di dời.

- Cây trồng gồm: 01 cây Mận loại A với giá trị 144.000 đồng. Theo đó, nguyên đơn có trách nhiệm thối hoàn giá trị cây trồng trên đất cho bị đơn.

Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại điều 166 Bộ luật dân sự 2015 và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

Đối với diện tích tăng 116m^2 (so với giấy đất) sau khi chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Đương sự có nghĩa vụ thực hiện các trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

[5] *Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và lệ phí trích đo địa chính*: Nguyên đơn đã nộp tạm ứng 4.600.000 đồng. Do nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí này nên bị đơn không phải hoàn lại cho nguyên đơn.

[6] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Do các bên tranh chấp quyền sở hữu tài sản, đương sự không yêu cầu xem xét giá trị tranh chấp nên bị đơn phải chịu án phí không giá ngạch.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 9 điều 26, điểm a khoản 1 điều 35, điều 147, điều 227, điều 228 và điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 164 và điều 166 Bộ luật Dân sự 2015;
- Khoản 1 điều 203 Luật Đất đai 2013;
- Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27.02.2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị X về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Nguyễn Trung N - đất tọa lạc tại khu vực A, phường H, quận T, thành phố Cần Thơ.

+ Ổn định phần đất diện tích 31,2m^2 tại vị trí (C) theo Trích đo địa chính cho bà Nguyễn Thị X được toàn quyền sử dụng.

+ Buộc ông Nguyễn Trung N và thành viên trong hộ di dời nhà phụ (một phần mái che bên hông nhà chính) và trả lại phần đất diện tích 31,2m^2 tại vị trí (C) theo Trích đo địa chính.

+ Bà Nguyễn Thị X có trách nhiệm thối hoàn giá trị cây trồng trên đất cho bị đơn số tiền là 144.000 đồng *(Một trăm bốn mươi bốn ngàn đồng*).

+ Bà Nguyễn Thị X được quyền sở hữu cây trồng trên đất (tại vị trí (C) nêu trên) là 01 (một) cây Mận loại A.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được

xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 điều 468; Nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

Nguyên đơn được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký và điều chỉnh diện tích sử dụng.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh diện tích đất của nguyên đơn theo thực trạng.

(Gửi kèm Trích đo địa chính số 40/TTKTTNMT ngày 30.6.2017 của Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ).

2. *Về án phí dân sự sơ thẩm*:

./ Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng theo biên lai thu số 003359 ngày 22.12.2016 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 002299 ngày 04.7.2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận T, thành phố Cần Thơ;

./ Bị đơn ông Nguyễn Trung N phải chịu án phí 200.000 đồng.

3. *Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và lệ phí Trích đo địa chính*: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí là 4.600.000 đồng - đã chi xong.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo. Riêng đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày Tòa án niêm yết bản án tại địa phương để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm.

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 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 TP. Cần Thơ;
- VKSND Quận T;
- THA Quận T;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa
(đã ký)

Nguyễn Thanh Điền