

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TAM NÔNG
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 08/2023/DS-ST

Ngày: 28 - 02 - 2023

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TAM NÔNG, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Trí Viễn.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Hùng Em;
2. Bà Đặng Thị Nguyên Hồng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Nông tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Quốc Thông – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20/12/2022, 28/02/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 05/2022/TLST – DS, ngày 05/01/2022, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 100/2022/QĐXXST – DS ngày 28/11/2022, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 27/2022/QĐST-DS ngày 20/12/2022 và Thông báo tiếp tục phiên tòa xét xử số: 03/TB-TA ngày 15/02/2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Lê Văn N, sinh năm 1970, địa chỉ: ấp D, xã H, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

2. *Bị đơn:*

Phạm Tuyết D, sinh năm: 1974, địa chỉ: khóm E, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Huỳnh Văn T, sinh năm 1966, địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Nguyễn Hoàng H, sinh năm 1961, địa chỉ: khóm B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Thái Văn T1, sinh năm 1981, địa chỉ: ấp A, xã G, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

(Các ông, bà: Nữa, D, H có mặt, những người còn lại vắng mặt tại phiên toà).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn Lê Văn N trình bày: phần đất tranh chấp, năm 1982 Tập đoàn cấp (ông 10 G và ông Út Cà G1, hiện 02 ông đã chết) cho cha của ông là ông Lê Văn D1 (đã chết) chiều ngang 34,5m, chiều dài từ kênh C đến hết tuyến dân cư xã H. Sau đó Nhà nước làm lộ ĐT 855 cắt ngang 01 phần đất không có bồi hoàn, đến năm 2013 Nhà nước làm tuyến dân cư thì có bồi hoàn (là phần đất cấp lộ, phía bên kia đường, ngang đất tranh chấp). Cha ông cho lại ông sử dụng vì là út trong gia đình, sau khi được gia đình thống nhất, ông đi đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2018, diện tích 1,542m² (đất thổ 600m², đất cây lâu năm 942m²). Năm 2019 ông sang nhượng 01 phần đất cây lâu năm ngang 24m, dài 39,2m, tính từ kênh C trở lên lộ cho ông Thái Văn T1. Phần đất còn lại tiếp giáp tỉnh lộ ĐT 855 có chiều ngang 24,8m, chiều dài 24,75m, diện tích 594m² do Nhà nước chưa cho đăng ký nhưng ông vẫn sử dụng trồng lúa cho đến khi sang nhượng đất cho ông T1 thì không sử dụng phần đất này mà chỉ trồng vài cây chuối, dừa do đất thấp. Năm 2020, ông tiếp tục đi đăng ký phần đất còn lại diện tích 594m² thì được biết ông Huỳnh Văn T đã đăng ký và được cấp giấy chứng nhận, rồi ông T sang nhượng cho bà Phạm Tuyết D.

Do đó, khởi kiện yêu cầu bà D, ông T trả diện tích theo đo đạc thực tế là 625,8m².

- Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn Phạm Tuyết D trình bày: nguồn gốc đất tranh chấp tại thửa 935 (nay là thửa 35) và thửa 1359 (nay là thửa 37) là do bà nhận chuyển nhượng, trong đó thửa 35 là nhận chuyển nhượng từ ông Thái Văn T1, còn thửa 37 là từ ông Huỳnh Văn T.

Phần đất sang nhượng từ ông T1 có chiều ngang 24m, dài từ lộ đến sông. Còn phần đất sang nhượng từ ông T là diện tích 1.050m², không biết chiều ngang, dài. Ngoài ra bà còn nhận sang nhượng từ ông Huỳnh Văn R (em của ông T) tại thửa 36. Tất cả đều sang nhượng năm 2019, rồi bà bà san lấp đất tôn cao, sau đó đến

năm 2021 thì đã sang nhượng hết các diện tích đất này cho bà Nguyễn Hoàng H, nên không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn.

- Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Thái Văn T1 trình bày: Phần đất tranh chấp tại thửa 935, là do ông nhận chuyển nhượng từ ông Lê Văn N, do lâu quá không nhớ giá, cũng như ngang dài bao nhiêu, sau đó ông sang nhượng lại cho bà D phần đất này. Nay trong vụ án này không có ý kiến hay tranh chấp gì.

- Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Huỳnh Văn T trình bày: ông với ông Nữa là bà con, nguồn gốc đất đất tranh chấp tại thửa 1359 là của cha mẹ tôi (ông Huỳnh Văn M và bà Đoàn Thị C) được tập đoàn C1, rồi cho lại cho ông, ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến năm 2019 thì sang nhượng phần đất này cho bà D hết thửa, có đi cắm ranh và giao đất rõ ràng, ông N biết nhưng không có tranh chấp. Nay trong vụ án này không có ý kiến gì.

- Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Hoàng H trình bày: Phần đất tranh chấp là bà nhận chuyển nhượng từ bà Phạm Tuyết D và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Qua yêu cầu của nguyên đơn thì bà không đồng ý.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Nông phát biểu việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng dân sự là đúng quy định. Về ý kiến giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đối với ông Huỳnh Văn T và bà Phạm Tuyết D.

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 thủ tục tố tụng: nguyên đơn tranh chấp quyền sử dụng đất tại huyện T. Do đó căn cứ vào các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông.

Tại phiên tòa, ông N xin rút giảm diện tích tranh chấp theo đo đạc $625,8m^2$ xuống còn tranh chấp $370,5 m^2$, do phần diện tích $255,3m^2$ nằm trong chỉ giới quy hoạch giao thông nên không tranh chấp diện tích này. Xét thấy việc thay đổi giảm

diện tích yêu cầu tranh chấp của nguyên đơn, có lợi cho phía bị đơn, nên chấp nhận là phù hợp theo quy định tại Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, thì phần đất tranh chấp 625,8m², tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, trong đó: 273,9m² thuộc 01 phần thửa 35; 351,9m² thuộc 01 phần thửa 37, tờ số 25 (trước đây là thửa 935, 1359, tờ bản đồ số 03 theo bản đồ 299 đối chiếu sang bản đồ chính quy là thửa 35, 37, tờ số 25). Hiện phần đất tại thửa 35, 37 do bà Nguyễn Hoàng H đứng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/12/2021, trong phần đất tranh chấp có 255,3m² đất nằm trong chỉ giới quy hoạch giao thông.

Xét thấy, phần đất tranh chấp nêu trên thuộc 02 thửa, trong đó thửa 935 (nay là thửa 35), diện tích 942m² cấp giấy CNQSDĐ cho ông Lê Văn N ngày 12/7/2018, đến ngày 03/4/2019 thì ông N lập hợp đồng chuyển quyền hết thửa đất cho ông Thái Văn T1. Đến ngày 04/10/2019, ông T1 lập hợp đồng chuyển quyền hết thửa đất cho bà Phạm Tuyết D, rồi bà D chuyển quyền hết thửa cho bà Nguyễn Hoàng H, và hiện bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/12/2021.

Còn thửa 1359 (nay là thửa 37) diện tích 1.050m² cấp giấy cho ông Huỳnh Văn T ngày 25/10/2002 (diện tích 7,898m² thửa 681, sau đó đăng ký biến động chỉnh sai diện tích còn 7.612m² thành 02 thửa là thửa 681 diện tích 6.562m² và thửa 1359 tách ra diện tích 1.050m²), ông T xác lập hợp đồng chuyển quyền cho bà Phạm Tuyết D hết thửa 1359, diện tích 1.050m² ngày 08/10/2019, sau đó bà D lập hợp đồng chuyển quyền hết thửa đất trên cho bà Nguyễn Hoàng H ngày 14/7/2021, và hiện bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/12/2021.

Xét thấy, nguồn gốc đất tranh chấp là do Tập đoàn cấp, nguyên đơn cho là do ông Mười G2 và ông Út Cà R1 cấp nhưng các ông này đã chết, phía nguyên đơn yêu cầu lấy lời khai những người làm chứng Nguyễn Tấn M1, Thái Ngọc M2, Nguyễn Văn Đ và những người này đều khai nhận tập đoàn có cấp đất cho ông D1 (cha ông N), khi cấp không giấy tờ, chỉ nói miệng, còn cấp diện tích, vị trí thế nào thì không biết. Ông N thì cho là tập đoàn cấp ngang 34,5m, dài từ kênh Cà dân đến hết đất tuyến dân cư cấp lộ ĐT 855 nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh.

Ông N còn cho là khi được cha mẹ cho đất thì năm 2018 ông đi đăng ký và được cấp giấy CNQSDĐ diện tích 600m² tại thửa 673 ngày 17/7/2018 và diện tích 942m² tại thửa 935 ngày 1/7/2018. Phần đất còn lại 853m² Nhà nước chưa cho

đăng ký, đến năm 2020 ông tiếp tục đi đăng ký thì được biết ông T đã được cấp giấy CNQSDĐ và đã sang nhượng cho bà D, trong khi ông T được cấp giấy 7.898m² tại thửa 681 ngày 25/10/2002, sau đó đăng ký biến động và tách thửa 1359 diện tích 1.050m² ngày 29/3/2005.

Như vậy, ông N cho là đất tranh chấp là của ông nhưng khi đi đăng ký thì không đăng ký và trong thời gian dài không tranh chấp, ông T sử dụng ổn định và được cấp giấy CNQSDĐ, sau đó làm các thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai.

Mặt khác, chính nguyên đơn thừa nhận chuyển quyền cho ông T1 vào năm 2019 diện tích 942m², tại thửa 935, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại xã H, đã làm thủ tục sang tên xong, là chuyển quyền hết thửa. Tại phiên toà ông N cho là chỉ sang nhượng cho ông T1 từ sau phần đất tranh chấp đến kênh C nhưng ông không đưa ra chứng cứ gì chứng minh là chỉ sang nhượng 01 phần thửa 935, phần đất còn lại thì tranh chấp, nên không chấp nhận.

Ngoài ra, sau khi bà D nhận chuyển nhượng đã tiến hành san lấp đất nhưng ông N ở nhà cặp ranh, không có ý kiến hay tranh chấp gì.

Tại phiên toà ông N cho là khi Nhà nước làm lộ thì không bồi thường nhưng khi làm tuyến dân cư thì có bồi thường phần đất của ông (đường ĐT 855 cắt ông đất ra làm 02 phần) phía bên kia đường (đất này không tranh chấp) nhưng theo văn bản cung cấp thông tin số: 90/UBND ngày 10/02/2023 của UBND xã H và văn bản số: 96/BQLDA-BT ngày 08/02/2023 của Ban quản lý dự án và phát triển quỹ đất huyện T thì ông N không được bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tuyến dân cư bờ Đông tỉnh lộ 855 - xã H.

Với các chứng cứ trên, xét thấy nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh nguồn gốc đất, diện tích sang nhượng đất, không chứng minh được việc lấn chiếm đất, cũng như không chứng minh được việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp nhầm đối tượng. Do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

[7] Từ những cơ sở trên, xét thấy ý kiến của Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa về việc giải quyết vụ án là phù hợp, nên chấp nhận.

[8] Về chi phí tố tụng khác:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 3.111.570đồng. Do không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu chi phí này, nhưng đã nộp tạm ứng và thanh lý hợp đồng, nên khấu trừ xong.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và áp dụng Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, thì nguyên đơn không được chấp nhận yêu cầu thì phải chịu án phí: $5\% \times 370,5\text{m}^2 \times 45.000\text{đ}/\text{m}^2$ (giá 02 bên thoả thuận, phù hợp quy định của Nhà nước) = 833.625đ (lấy tròn 834.000đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 91, 147, 158, 244 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 166, 188, 203 Luật đất đai; các Điều 500, 502 Bộ luật dân sự; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc đòi quyền sử dụng đất, diện tích $146,5\text{m}^2$, thuộc thửa 35, tờ số 25 và diện tích 224m^2 , thuộc thửa 37, tờ số 25, đất toạ lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, do bà Nguyễn Hoàng H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: ông Lê Văn N phải chịu 3.111.570đồng nhưng ông đã nộp và thanh lý hợp đồng xong (hoá đơn và Biên bản nghiệm thu, thanh lý hợp đồng đo đạc đo đạc ngày 23/9/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T).

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Lê Văn N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 834.000đồng nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng đã nộp 968.000đ theo biên lai thu số 0003388 ngày 04/01/2022 và biên lai thu số 0013184 ngày 28/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Nông. Ông N còn hoàn trả lại số tiền chênh lệch 134.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

+ Các ông, bà: Phạm Tuyết D, Huỳnh Văn T, Nguyễn Hoàng H, Thái Văn T1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc 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 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 cùng cấp;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phan Trí Viễn