

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ VỊ THANH
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 181/2018/DS-ST.

Ngày: 14-8-2018

V/v tranh chấp quyền sử
dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VỊ THANH, TỈNH HẬU GIANG

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

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

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Khải Hoàng

Ông Nguyễn Thanh Liêm

- Thư ký phiên tòa: Ông Lý Sơn Thanh Phong - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang tham gia phiên tòa: Ông Trương Thanh Tình - Kiểm sát viên.

Trong ngày 14 tháng 8 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 04/2018/TLST-DS ngày 16 tháng 01 năm 2018 về tranh chấp quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 141/2018/QĐST-DS ngày 28 tháng 6 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị S

Địa chỉ: Số 406/13A, ấp 1, xã Vị Tân, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Minh Tr là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Theo văn bản ủy quyền ngày 23 tháng 3 năm 2018).

Địa chỉ: Số 406/13A, ấp 1, xã Vị Tân, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang (Có mặt).

- Bị đơn: Ông Lê Văn G (Có mặt)

Bà Trần Thị B

Cùng địa chỉ: Ấp 1, xã Vị Tân, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn Trần Thị B: Ông Lê Thanh L là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (Văn bản ủy quyền ngày 30 tháng 01 năm 2018).

Địa chỉ: khu vực 6, phường IV, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang (Có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Lê Minh Tr

Địa chỉ: Số 406/13A, ấp 1, xã Vị Tân, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang (Có mặt).

- *Người làm chứng:* Ông Lê Văn T

Địa chỉ: Ấp 1, xã Vị Tân, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án, đại diện theo ủy quyền nguyên đơn ông Lê Minh Tr trình bày:

Vào tháng 5/1989 mẹ bà Lê Thị S có cho vợ chồng bà Lê Thị S một phần đất để cất nhà tọa lạc tại kênh Ô Sáu, ấp 1, xã Vị Tân, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang. Đến tháng 4/1992 do bận đi làm ăn xa nên bà S mới để lại nhà cho ông Lê Văn T trông coi. Đến năm 2005, bà S trở về nhà và xây dựng lại nhà cửa thì ông Lê Văn G và bà Trần Thị B ngăn cản không cho cất nhà. Lúc đó bà S mới phát hiện sau khi mẹ bà S chết thì ông G đã làm thủ tục sang tên và đứng tên quyền sử dụng đất. Sau khi hai bên thỏa thuận, đến tháng 3/2009 ông Lê Văn G và bà Trần Thị B thống nhất cho bà Lê Thị S một phần đất có diện tích khoảng 450m². Vào năm 2010 chồng bà S là ông Lê Minh Tr được Ủy Ban nhân dân thị xã Vị Thanh (cũ) tặng nhà đồng đội vào ngày 29/3/2010 trên phần đất ông G đã cho bà S. Phần đất trống còn lại bà S vẫn canh tác, đến tháng 09/2017 ông G và con của ông G đã cấm trụ đá và lấy lại phần đất trống đã cho bà S trước đây. Nay bà S khởi kiện yêu cầu được công nhận 450m² đất, (theo đo đạc thực tế là 434.9m²) mà ông G, bà B đã cho vào năm 2009.

Tại phiên tòa đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và các lời khai Bn đầu.

Bị đơn Lê Văn G và đại diện hợp pháp của bị đơn bà Trần Thị B là ông Lê Thanh L thống nhất trình bày:

Phần đất tranh chấp do ông Lê Văn G đứng tên chủ sử dụng, ông Lê Văn G và Lê Thanh L thừa nhận vào năm 2009 ông Lê Văn G và bà Trần thị B có cho bà Lê Thị S một phần đất để cất nhà nhưng không biết diện tích cụ thể là bao nhiêu, sau đó bà S đã cất nhà hết diện tích đất đã cho (Theo đo đạc thực tế là 206.1m²), phần đất trống còn lại bị đơn không có cho nguyên đơn. Đề nghị Tòa án công nhận phần đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bị đơn (Theo đo đạc thực tế là

181.1m²).

Tại phiên tòa ông Lê Văn G và đại diện hợp pháp của bà Trần Thị B vẫn giữ nguyên các ý kiến Bn đầu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh Tr trình bày: Thống nhất với phần trình bày của nguyên đơn Lê Thị S về nguồn gốc cũng như quá trình sử dụng đất, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận phần đất tranh chấp cho bà S.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vị Thanh tại phiên tòa phát biểu: việc thu thập chứng cứ từ khi thụ lý vụ án của Thẩm phán, mở và điều khiển phiên tòa của Hội đồng xét xử tại phiên tòa là tuân thủ đúng pháp luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng từ lúc thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng pháp luật, riêng những người vắng mặt tại phiên tòa là chưa đúng pháp luật tố tụng.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận cho nguyên đơn phần đất nguyên đơn đã xây nhà ở ổn định ký hiệu là ô số (3), (4), còn lại phần đất trống tại ô (5), (6) vẫn thuộc quyền quản lý và sử dụng của bị đơn.

Án phí dân sự sơ thẩm đề nghị Hội đồng xét xử buộc nguyên đơn, bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật. Bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu không được Tòa án chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ trong hồ sơ vụ án cho thấy giữa nguyên đơn và bị đơn có tranh chấp về quyền sử dụng đất. Tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Vị Thanh theo quy định tại Khoản 9 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm c Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Nguồn gốc và hiện trạng phần đất tranh chấp: Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Lê Văn G quản lý và ông G đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1995, sau đó được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2012. Vào năm 2009 ông Lê Văn G và bà Trần Thị B có cho bà Lê Thị S một phần đất có làm giấy tay với diện tích khoảng 450m² và không có công chứng, chứng thực. Theo kết quả đo đạc thực tế trong Sơ đồ thửa đất số 29 ngày 22/5/2018 của Công ty ACB Hậu Giang thì phần đất tranh chấp giữa các đương sự có tổng diện tích là 434.9m², loại đất

LNK thuộc thửa số 23, tờ bản đồ 121, tọa lạc tại ấp 1, xã Vị Tân, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang, được ký hiệu tại ô số (3), (4), (5), (6), trên phần đất tranh chấp hiện tại có căn nhà của bà Lê Thị S tại ô số (3), hiện trạng còn lại đa phần là đất trống.

[4] Xét về quá trình sử dụng đất và yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn.

[4.1] Vào ngày 17/3/2009 ông Lê Văn G và bà Trần Thị B có cho bà Lê Thị S khoảng 450 m² đất, việc tặng cho có làm giấy tay tuy nhiên không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Theo quy định tại Điều 129 Luật đất đai 2003 được sửa đổi, bổ sung năm 2009 thì văn bản tặng cho quyền sử dụng đất phải có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã nơi có đất hoặc có chứng nhận của cơ quan công chứng. Cho nên văn bản cho đất của bị đơn đối với nguyên đơn là vô hiệu. Tuy việc có công nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn hay không còn căn cứ vào quá trình sử dụng đất của nguyên đơn.

[4.2] Sau khi được cho đất thì chồng bà S là ông Lê Minh Tr đã được Ủy ban nhân dân thị xã Vị Thanh (cũ) tặng nhà tình thương đồng đội theo quyết định số 807/QĐ-UBND ngày 23/9/2010 với giá trị là 33.000.000 đồng. Vợ chồng ông Tr, bà S đã xây nhà kiên cố trên phần đất đã cho và ở ổn định cho đến nay và được ký hiệu tại ô số (3), (4) có tổng diện tích là 253.8m². Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bị đơn đều thừa nhận đã cho nguyên đơn phần đất này và không tranh chấp. Vì vậy có cơ sở để Hội đồng xét xử công nhận phần đất này cho nguyên đơn.

[4.3]. Đối phần đất còn lại tại ô số (5), (6) có tổng diện tích 181.1m² bị đơn không đồng ý giao cho nguyên đơn sử dụng, bị đơn cho rằng chỉ cho nguyên đơn phần đất đủ để xây nhà, phần đất chưa xây nhà vẫn thuộc quyền sử dụng của bị đơn. Xét thấy phần đất này hiện trạng đa phần là đất trống, tại phiên tòa đại diện hợp pháp của nguyên đơn đã xác nhận phần đất tranh chấp đa phần là đất trống, nguyên đơn chỉ trồng vài chục bụi khóm trên đất và mới trồng được hai đợt (khoảng 02 năm), còn cây dừa nước là có sẵn trước khi bị đơn cho đất nguyên đơn. Bị đơn và người làm chứng cũng xác định quá trình sử dụng đất như nguyên đơn đã trình bày là đúng. Do đó, chưa có cơ sở để khẳng định nguyên đơn đã canh tác ổn định lâu dài trên phần đất này. Ngoài ra, theo quy định tại 100 Luật đất đai 2013, Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, Khoản 54 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP

thì nguyên đơn chưa đủ điều kiện để được công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này.

[5] Từ những phân tích đánh giá nêu trên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận cho nguyên đơn phần đất tại vị trí số (3), (4) có tổng diện tích 253.8m², phần đất tại vị trí số (5), (6) có tổng diện tích 181.1m² vẫn thuộc quyền quản lý sử dụng của bị đơn.

[6] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, vẽ lược đồ và định giá tài sản tranh chấp, căn cứ các Điều 157, 158, 165 và 166 của Bộ luật tố tụng dân sự, buộc bị đơn có trách nhiệm chịu theo quy định pháp luật.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm: nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu không được Tòa án chấp nhận, bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 158, 165, 166 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 129 Luật đất đai năm 2003 sửa đổi, bổ sung năm 2009; Điều 100 Luật đất đai năm 2013; Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; Khoản 54 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai. Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị S.

2. Công nhận cho bà Lê Thị S được quyền sử dụng phần đất có diện tích 253.8m², loại đất (LNK), thuộc thửa số 23, tờ bản đồ 121, tọa lạc tại ấp 1, xã Vị Tân, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang được ký hiệu trong sơ đồ thửa đất là ô số (3) và (4) có vị trí và kích thước cụ thể như sau:

- Phần đất tại ô số (3) có cạnh thứ nhất giáp lộ xi măng có số đo 11.98m, cạnh thứ hai giáp phần đất của ông Lê Văn G có số đo là 19.28m, cạnh thứ B giáp phần đất của ông Lê Văn G có số đo 8.85m, cạnh thứ tư giáp ô số (5) có số đo 20.44m.

- Phần đất tại ô số (4) có cạnh thứ nhất giáp lộ xi măng có số đo 12.31m, cạnh thứ hai giáp phần đất của ông Lê Văn G có số đo là 4.42m, cạnh thứ B gồm hai đoạn

khúc giáp Rạch Ô Sáu có số đo 13.01m (4.12m + 8.89m), cạnh thứ tư giáp ô số (6) có số đo 3.42m.

3. Xác định phần đất có tổng diện tích 181.1m², loại đất LNK, thuộc thửa số 23, tờ bản đồ 121, tọa lạc tại ấp 1, xã Vị Tân, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang được ký hiệu tại ô số (5), (6) vẫn thuộc quyền quản lý và sử dụng của bị đơn Lê Văn G, có vị trí và kích thước cụ thể như sau:

- Phần đất tại ô số (5) có cạnh thứ nhất giáp lộ xi măng có số đo 6.49m, cạnh thứ hai giáp phần đất công nhận cho bà Lê Thị S có số đo là 20.44m, cạnh thứ B giáp phần đất của ông Lê Văn G có số đo 9.02m, cạnh thứ tư giáp đất ông Lê Văn T có số đo 21.12m.

- Phần đất tại ô số (6) có cạnh thứ nhất giáp lộ xi măng có số đo 6.25m, cạnh thứ hai giáp phần đất công nhận cho bà Lê Thị S 3.42m, cạnh thứ B giáp Rạch Ô Sáu có số đo 5.82m, cạnh thứ tư giáp đất ông Lê Văn T có số đo 3.62m.

(Kèm theo bản án là sơ đồ thửa đất số 29/Cty ACB Hậu Giang ngày 22/5/2018 của công ty TNHH đo đạc ACB Hậu Giang).

4. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, vẽ lược đồ bị đơn Lê Văn G và bà Trần Thị B có nghĩa vụ liên đới nộp là 1.700.000 đồng (Một triệu bảy trăm nghìn đồng) để hoàn trả lại cho bà Lê Thị S.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Lê Thị S có trách nhiệm nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng. Bà S được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0012713 ngày 16/01/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang. Bà S không phải nộp thêm.

Buộc ông Lê Văn G và bà Trần Thị B có nghĩa vụ liên đới nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

6. Các đương sự có mặt tại phiên tòa, được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt tại phiên tòa thời hạn kháng cáo là 15 ngày tính từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án.

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:

- VKSND TP Vị Thanh;
- Chi cục THADS TP Vị Thanh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Huỳnh Thị Trinh