

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ NGÃ NĂM
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 42/2017/DS-ST

Ngày: 25/9/2017.

“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ NGÃ NĂM, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Quang Nhuận.

Các Hội thẩm nhân dân: 1/. Ông Ngô Thành Long.

2/. Ông Lâm Văn Tùng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tân - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Ông Trương Minh Diên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và ngày 25 tháng 9 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 132/2016/TLST-DS ngày 24 tháng 11 năm 2016 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 87/2017/**QĐXXST-DS**, ngày 25 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

1- Nguyên đơn: Ông Phan Văn E, sinh năm 1937 (có mặt tại phiên tòa).

Địa chỉ: Nhà số 323, khóm TC A, phường ..., thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

2- Bị đơn:

2.1. Anh Phan Văn B, sinh năm 1970 (có mặt tại phiên tòa).

2.2. Chị Nguyễn Thanh H, sinh năm 1970 (có mặt tại phiên tòa).

Cùng địa chỉ: Nhà số 324, khóm TC A, phường ..., thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

3- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Lý Thị V, sinh năm 1940 (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Nhà số 323, khóm TC A, phường ..., thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện lập ngày 29/9/2016, đơn khởi kiện bổ sung 29/5/2017 và trong quá trình xét xử, nguyên đơn ông Phan Văn E trình bày:

Vào năm 1991, ông có cho con là vợ chồng Phan Văn B và Nguyễn Thanh H cái nền nhà diện tích khoảng 150m², thuộc thửa đất số 07, tờ bản đồ số 111, tọa lạc tại khóm TC A, phường ..., thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng, nhưng chưa làm thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất số 07, ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1993 đến ngày 19/7/2016 thì ông đổi giấy chứng nhận mới. Vào thời điểm năm 2010 và năm 2016, vợ chồng Phan Văn B đã lấn chiếm thêm hai phần tại thửa đất số 07 của ông, cụ thể:

- Phần thứ nhất giáp kênh Xáng Cụt có kích thước: Chiều dài thứ nhất là 12m, chiều dài thứ hai là 8,4m, chiều ngang giáp kênh Xáng Cụt là 05m, chiều ngang phía sau là 05m. Trên phần đất này vợ chồng Phan Văn B đã đem cây ra trồng trên bờ kênh vào năm 2010 chắn ngang đường đi lên xuống từ sông lên nhà ông.

- Phần đất thứ hai: Vào năm 2016 vợ chồng Phan Văn B chiếm xây dựng thêm chuồng heo mới kiên cố có kích thước: Chiều dài thứ nhất 8,2m, chiều dài thứ hai 6,5m, chiều ngang thứ nhất 5,5 và chiều ngang thứ hai 05m.

Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng Phan Văn B và Nguyễn Thanh H trả lại cho ông hai phần đất lấn chiếm nêu trên. Còn phần đất ông đã cho vợ chồng Bảnh vào năm 1991 (hiện đang cất nhà ở và cái chuồng heo cũ), thuộc thửa số 07 thì ông vẫn đồng ý ổn định và tách quyền sử dụng đất cho vợ chồng Phan Văn B.

Theo đơn yêu cầu phản tố lập ngày 10/02/2017 và trong quá trình xét xử, bị đơn chị Nguyễn Thanh H trình bày:

Phần đất tranh chấp thứ nhất (giáp kênh Xáng Cụt) có nguồn gốc là của bà Phan Thị Cung cho vợ chồng chị vào năm 1993, việc cho tặng đất các bên không có làm giấy tờ, lúc cho là đất lung lá, sau đó vợ chồng chị bồi đắp dần và xây nhà kiên cố. Phần đất này hiện tại vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Phần đất tranh chấp thứ hai (đã xây dựng chuồng heo) nguồn gốc là của cha mẹ chồng là ông Phan Văn E và bà Lý Thị V cho vợ chồng chị vào năm 1993, việc cho đất chỉ nói miệng, các bên không có làm giấy tờ. Phần đất này vợ chồng chị vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi cho phần đất này là cái mương, vợ chồng chị đã sang lấp bằng phẳng và xây dựng chuồng heo kiên cố như hiện nay. Chi phí sang lấp là 20.000.000 đồng và chi phí xây chuồng heo là 38.000.000 đồng, nếu ông Phan Văn E muốn lấy lại phần đất này thì phải trả cho vợ chồng chị chi phí nêu trên.

Nay chị phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hai phần đất tranh chấp nêu trên thuộc quyền sử dụng của chị và anh Phan Văn B.

Bị đơn anh Phan Văn B thống nhất với lời trình bày của vợ là chị Nguyễn Thanh H.

Theo biên bản lấy lời khai của Tòa án lập ngày 24/5/2017, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị V trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 07 là của vợ chồng bà tạo lập, còn cái nền nhà vợ chồng Phan Văn B đang ở hiện nay, khi còn chiến tranh là đất của ông Phan Văn Dở, khi tiếp thu vào Nhà nước có giao cho chồng bà là ông Phan Văn E hay không thì bà không biết, sau này thì vợ chồng Bảnh mới bồi đắp phần đất này để cất nhà ở. Về phần đất tranh chấp mà vợ chồng Bảnh đã xây dựng chuồng heo thì trước đây vợ chồng Bảnh có xin ông E xây dựng để nói rộng thêm chuồng heo, lúc đầu thì ông E có cho nhưng sau đó thì đổi ý nên mới phát sinh tranh chấp. Về phần đất tranh chấp tại bờ kênh Xáng Cụt thì trước đây ông E và vợ chồng Bảnh sử dụng làm đường đi và kéo ghe lên xuống sông, sau này ông E làm trại ghe thì Bảnh mới đem cây ra trồng cập mé sông để cho mát trại ghe, khi thuận thảo thì ông E cho trồng, đến khi phát sinh mâu thuẫn thì ông E đòi lại không cho trồng vì ông cho rằng chắn lối đi lên xuống sông và che khuất nhà ông. Nay bà có ý kiến, đối với phần đất tranh chấp đã xây dựng chuồng heo, bà yêu cầu ổn định cho vợ chồng Phan Văn B.

Tại phiên tòa, vị Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, xác định tư cách đương sự, thu thập chứng cứ và đưa vụ án ra xét xử đúng trình tự thủ tục của Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử đúng thành phần, thực hiện đầy đủ các thủ tục, trình tự khi xét xử vụ án. Các đương sự chấp hành tốt nội quy phiên tòa và quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn E, buộc các bị đơn ông Phan Văn B và bà Nguyễn Thanh H hoàn trả giá trị phần đất tranh chấp đã xây dựng chuồng heo kiên cố. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của ông E đối với phần đất tranh chấp nằm trong bờ kênh Xáng Cụt thuộc quyền quản lý của Nhà nước, nên không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

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 hỏi, tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử (*sau đây viết tắt là HĐXX*) nhận định:

[1]. *Xét về thủ tục tố tụng tại phiên tòa:*

Tại phiên tòa vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị V, nhưng bà V có yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt, vì vậy HĐXX căn cứ theo quy định khoản 1 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bà V.

Về xác định quan hệ pháp luật của vụ án: HĐXX nhận thấy nội dung tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn là quyền sử dụng đối với hai phần đất tại thửa số 07, các bên đều cho rằng hai phần đất tranh chấp này là thuộc quyền sử dụng của mình. Do vậy, HĐXX xác định lại quan hệ pháp luật của vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Xét về nội dung vụ án:

[2]. Phần đất tranh chấp giữa Phan Văn E và vợ chồng anh Phan Văn B có vị trí giáp kênh Xáng Cụt (phần đất tranh chấp thứ nhất), có một phần nằm trong bờ kênh Xáng Cụt diện tích là 42,7m² (ký hiệu số 1 trong sơ đồ đo đạc), đây là đất công thuộc thẩm quyền quản lý Nhà nước không thuộc thửa số 07 đã cấp quyền sử dụng cho ông E. Vì vậy tranh chấp giữa các bên tại phần đất này không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, HĐXX quyết định đình chỉ xét xử đối với phần đất tranh chấp này theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 192 và điểm g khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3]. Đối với các phần đất tranh chấp còn lại, bao gồm: Phần đất anh B và chị H đã xây dựng chuồng heo, diện tích 37,9m² (ký hiệu số 2 trong sơ đồ đo đạc) và một phần đất tranh chấp nằm ngoài bờ kênh Xáng Cụt, diện tích 2,1m² (ký hiệu số 4 trong sơ đồ đo đạc), đều thuộc thửa đất số 07, đã cấp quyền sử dụng cho ông Phan Văn E từ năm 1993 (thửa cũ là 493), đến ngày 19/7/2016 thì cấp đổi giấy chứng nhận mới nay là thửa số 07, vì vậy các phần đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông E. Phía anh B và chị H cho rằng phần đất tranh chấp mà anh chị đã xây dựng chuồng heo, trước đây ông E và bà V đã cho anh, chị nhưng các bên không có làm giấy tờ, chỉ nói miệng. Tuy nhiên phía ông E không thừa nhận việc này, ông cho biết trước đây chỉ có cho vợ chồng anh B một phần đất mà hiện nay đã cất nhà và làm chuồng heo cũ, còn phần đất xây dựng nói rộng thêm chuồng heo mới thì ông không có cho. HĐXX nhận thấy, chị H và anh B không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh phần đất tranh chấp này thuộc quyền sử dụng của mình, đồng thời nếu có việc tặng cho đất theo lời trình bày nêu trên của anh chị thì cũng không có giá trị pháp lý, vì thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất giữa các bên không đúng quy định của Luật đất đai là giao dịch phải được xác lập bằng văn bản và có chứng nhận của cơ quan có thẩm quyền. Tương tự, phần đất tranh chấp nằm ngoài bờ kênh Xáng Cụt có diện tích 2,1m² là thuộc thửa số 07 do ông E đứng tên, nhưng chị H và anh B cho rằng nguồn gốc phần đất này là của bà Phan Thị Cung cho anh, chị vào năm 1993, nhưng lại không cung cấp được chứng cứ gì chứng minh phần đất này thuộc quyền sử dụng của bà Cung và có sự tặng cho đất từ bà Cung cho anh, chị. Trong khi đó, ông E đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất này từ năm 1993, đến năm 2016 thì được đổi giấy mới. Tuy nhiên việc Ủy ban nhân dân thị xã Ngã Năm cấp quyền sử dụng thửa đất số 07 cho cá nhân ông E là chưa chính xác, vì nguồn gốc thửa đất số 07 là do ông E và bà V cùng tạo lập, ông E cũng thừa nhận đây là tài sản chung của ông và bà V (tại biên bản lấy khai của Tòa án lập ngày 29/5/2017), vì vậy HĐXX cần phải kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã Ngã Năm điều chỉnh lại phần này.

Từ các cơ sở đã phân tích nêu trên có đủ căn cứ để xác định các phần đất tranh chấp là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông E và bà V, nay anh B và chị H lại chiếm sử dụng và xây dựng chuồng heo trên các phần đất này là trái pháp luật. Cần buộc anh B và chị H giao trả lại phần đất tranh chấp nằm ngoài bờ kênh Xáng Cụt, diện tích $2,1\text{m}^2$ cho ông E và bà V. Đối với phần đất tranh chấp đã xây dựng chuồng heo kiên cố không thể di dời, giá trị tài sản này lớn hơn rất nhiều giá trị đất nên không thể buộc anh B và chị H phá bỏ chuồng heo để giao trả lại đất, do vậy HĐXX cần phải buộc anh B và chị H có nghĩa vụ hoàn trả lại giá trị đất ông E và bà V với số tiền là: $37,9\text{m}^2 \times 50.000\text{đồng}/\text{m}^2 = 1.895.000$ đồng (*Một triệu, tám trăm chín mươi lăm ngàn đồng*).

Đối với phần đất thuộc thửa số 07 mà ông E và bà V đã cho vợ chồng anh B, chị H vào năm 1991 nhưng đến nay vẫn chưa làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận. Hiện trạng hiện nay trên phần đất này, anh B và chị H đã xây dựng nhà kiên cố và xây dựng chuồng heo (cũ), tuy nhiên theo điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 07 vào năm 2016 thì phần đất xây dựng nhà nay là thuộc đất bờ kênh Xáng Cụt do Nhà nước quản lý, còn phần xây dựng chuồng heo (cũ) diện tích $29,8\text{m}^2$ (ký hiệu số 3 trong sơ đồ đo đạc) vẫn còn thuộc thửa số 07, nay phía ông E và bà V vẫn đồng ý giữa nguyên quyết định cho anh B và chị H phần đất này và đồng ý tách quyền sử dụng cho anh B và chị H. Vì vậy để giải quyết dứt điểm vụ án, HĐXX cần phải công nhận quyền sử dụng phần đất diện tích $29,8\text{m}^2$ này cho anh B và chị H cùng với phần đất chuồng heo trả giá trị cho ông E và bà V diện tích $37,9\text{m}^2$, để điều chỉnh giấy chứng nhận cùng một lượt cho thống nhất.

[4]. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và đo đạc đối với phần đất tranh chấp là 1.908.600 đồng, anh B và chị H phải chịu chi phí này theo quy định tại Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Ông E đã nộp tạm ứng trước số tiền này để thực hiện thủ tục, nên anh B và chị H có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền 1.908.600 đồng cho ông E.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Chị H phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 200.000 đồng theo quy định tại khoản 5 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí. Anh B và chị H cùng phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của ông E được chấp nhận là 200.000 đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí. Như vậy, tổng số tiền án phí chị H phải chịu là 300.000 đồng và anh B phải chịu là 100.000 đồng.

Đề nghị của vị Kiểm sát viên về hướng giải quyết vụ án nêu trên là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và đúng quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1, Điều 165, điểm đ khoản 1 Điều 192, điểm g khoản 1 Điều 217, khoản 1 Điều 227, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 5 Điều 166 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ khoản 2 và khoản 5 Điều 27 của 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/ Buộc anh Phan Văn B và chị Nguyễn Thanh H có nghĩa vụ giao trả cho ông Phan Văn E và bà Lý Thị V diện tích đất 2,1m² thuộc thửa số 07, thuộc tờ bản đồ số 111, tọa lạc tại khóm TC A, phường ..., thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng (phần đất được ký hiệu số 04 trong sơ đồ). Về vị trí, hình thể và số đo các cạnh của phần đất này được thể hiện cụ thể trong sơ đồ kèm theo bản án.

2/ Anh Phan Văn B và chị Nguyễn Thanh H được quyền sử dụng diện tích đất 37,9m², loại đất cây lâu năm (ký hiệu số 02 trong sơ đồ) và diện tích 29,8m², loại đất cây lâu năm (ký hiệu số 03 trong sơ đồ), cùng thuộc thửa số 07, thuộc tờ bản đồ số 111, tọa lạc tại khóm TC A, phường ..., thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng. Về vị trí, hình thể và số đo các cạnh của hai phần đất nêu trên được thể hiện cụ thể trong sơ đồ kèm theo bản án.

Anh B và chị H có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông E và bà V số tiền 1.895.000 đồng (*Một triệu, tám trăm chín mươi lăm ngàn đồng*).

Để đảm bảo quyền lợi của ông E và bà V khi thi hành án, kể từ ngày ông E và bà V có đơn yêu cầu thi hành án số tiền nêu trên, phía anh B và chị H còn phải chịu tiền lãi do chậm thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả.

3/ Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn E về việc yêu cầu anh B và chị H giao trả diện tích đất 42,7m² (ký hiệu số 01 trong sơ đồ), vì phần đất này thuộc bờ kênh Xáng Cụt do Nhà nước quản lý nên không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

4/ Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã Ngã Năm điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 256539, ngày 19/7/2016, cấp cho ông Phan Văn E đối với thửa đất số 07, về diện tích đất giao cho anh B và chị H được quyền sử dụng nêu trên. Đồng thời điều chỉnh lại người được quyền sử dụng thửa đất số 07 nêu trên là ông Phan Văn E và bà Lý Thị V.

5/ Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

- Anh B và chị H phải chịu chi phí thẩm định, định giá và đo đạc tài sản tranh chấp với tổng số tiền là 1.908.600 đồng (*Một triệu, chín trăm lẻ tám ngàn, sáu trăm đồng*), anh B và chị H có nghĩa vụ hoàn trả cho số tiền này cho ông Phan Văn E.

- Chị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với tổng số tiền 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 0004574, ngày 20/02/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm, chị H đã nộp đủ tiền án phí.

- Anh B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 100.000đ (*Một trăm ngàn đồng*), anh có nghĩa vụ nộp số tiền này.

- Ông E không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, ông được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng (*Hai trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 0004487, ngày 24/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử theo thủ tục phúc thẩm. Đối với các đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn nêu trên được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết 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 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 thị xã Ngã Năm;
- Chi cục THADS thị xã Ngã Năm;
- Phòng NVKT-THA TAND tỉnh ST;
- Các đương sự;
- Lưu HS-VA.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm Phán-chủ tọa phiên tòa

Phạm Quang Nhuận