

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

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 52/2019/DS-ST.

Ngày: 13/11/2019.

“V/v tranh chấp QSD đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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 toà: Ông Lê Hoàng Vũ.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Sĩ;
2. Ông Nguyễn Thanh Hùng.

Thư ký phiên toà: Ông Lê Trần Minh Châu- Cán bộ Toà án nhân dân huyện Tam Nông.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Nông tham gia phiên toà: Bà Hồ Thị Thuần- Kiểm sát viên.

Hôm nay ngày 13 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Tam Nông, mở phiên toà xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 10/2019/TLST-DS ngày 16 tháng 01 năm 2019 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 80/2019/QĐXXST-DS, ngày 25 tháng 9 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 47/2019/QĐST-DS ngày 14 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Phạm Văn S, sinh năm 1978;

2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1975.

Cùng địa chỉ: ấp A, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- *Bị đơn:* Ông Đinh Ty P, sinh năm 1967.

Địa chỉ: ấp An P, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1942.

2. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1967; (vợ ông P)

Bà R, bà D ủy quyền cho ông P.

Cùng địa chỉ: ấp A, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Ủy ban nhân dân huyện T

Đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Thanh S- chủ tịch.

- *Người làm chứng:*

- 1/ Ông Đặng Văn G, sinh năm 1960;
- 2/ Ông Đặng Văn N, sinh năm 1929;
- Cùng địa chỉ: ấp L, xã P, huyện T, Đồng Tháp.
- 3/ Ông Trần Văn H, sinh năm 1956.

Địa chỉ: ấp A, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Ông S, bà L và ông P có mặt tại phiên tòa;

Đại diện Ủy ban nhân dân huyện T, ông G, ông N và ông H có đơn xin xét xử vắng mặt;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

-Tại đơn khởi kiện ngày 05/6/2018; biên bản lấy lời khai ngày 14/5/2019; biên bản hòa giải ngày 12/6/2019 và tại phiên tòa ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị L trình bày: Trước đây cha, mẹ ông có vào xã P để lập nghiệp, khi mới vào lập nghiệp, cha, mẹ ông cất nhà ở đầu trên phần đất của ông N, được 1 thời gian thì cha, mẹ ông sang nhượng luôn phần đất trên, lúc sang nhượng đất thì không có đo đạc thực tế, cũng không có xác định ranh đất của ông N ở vị trí nào mà ông N chỉ có chỉ chỗ cho cha, mẹ ông cất nhà ở mà thôi. Năm 1996, cha ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích 500m², thuộc thửa 1597, tờ bản đồ số 4. Năm 2007, cha ông sang nhượng phần đất trên lại cho vợ chồng ông hiện do vợ chồng ông đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử đất.

Đối với phần đất tranh chấp hiện nay, từ trước đến nay do bên ông P quản lý và sử dụng, lúc đầu ông P đào hầm nuôi cá, đến khoảng năm 1994-1995 thì ông P lấp hầm và cất nhà ở cho đến nay nên cha, mẹ ông và ông nghĩ phần đất trên là của ông P. Năm 2017, tình cờ ông nghe địa chính của huyện (không nhớ ai) có nói với ông P là cất nhà lố qua phần đất của ông (địa chính nói với ông P tình cờ ông nghe được) nên ông mới biết ông P cất nhà lấn qua đất của ông.

Nay vợ chồng ông yêu cầu ông Đình Ty P có trách nhiệm phải di dời phần nhà, trả lại phần đất đã bao chiếm cho vợ chồng ông quản lý và sử dụng, cụ thể như sau: hướng đông giáp lộ làng có chiều ngang là 6 mét, hướng bắc giáp phần đất còn lại của ông có chiều dài là 19,1 mét, hướng tây giáp phần đất còn lại của ông có chiều ngang là 6 mét và hướng nam giáp đất ông P có chiều dài là 20,27 mét (theo sơ đồ đo đạc của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T). Nếu không trả lại đất thì trả lại giá trị phần đất trên cho ông với giá là 1.000.000đ/m².

- Tại tờ tường trình ngày 16/4/2019; biên bản hòa giải ngày 12/6/2019 ông Đình Ty P cũng là người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Trước đây ông nội ông (Đình Văn S) có tạo được 1 phần đất để cất nhà ở và đào hầm nuôi cá. Năm 1968, ông nội ông giao phần đất trên lại cho cha ông (Đình Văn N) quản lý và sử dụng. Năm 1996 cha ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.125m², thuộc thửa đất số 1599, tờ bản đồ số 4. Năm 1984, ông lập gia đình, cha ông cho ông 1 phần đất chiều ngang khoảng 15 mét, chiều dài 20 mét để cất nhà ở. Phần đất ông S tranh chấp với ông trước đây là cái hầm do cha ông đào để nuôi cá. Năm 1994- 1995 ông thuê người

sang lấp lại cái hầm trên. Năm 1997 ông cất lại nhà kiên cố trên phần đất tranh chấp (nhà hiện nay) và làm hàng rào ranh đất giữa 2 bên bằng trụ bê tông và lưới B40. Lúc ông cất nhà và làm hàng rào ranh giữa 2 bên thì cha mẹ ông S vẫn còn sống và ở trên phần đất. Sau khi ông làm hàng rào ranh thì nhà ông S không có đường đi ra lộ làng nên cha, mẹ ông S có hỏi mua của ông N 1 phần đất đường nước (cấp với đất của ông) sang lấp lại để làm đường đi.

Nay vợ chồng ông S cho rằng phần đất ông đang cất nhà ở có chiều ngang 6 mét, chiều dài 20,27 mét. Tổng diện tích là 117m² là đất của ông S yêu cầu ông trả lại, ông không đồng ý vì phần đất trên là của gia đình ông chứ không phải của ông S, đồng thời yêu cầu Tòa án thu hồi phần diện tích 117m² để cấp lại cho ông.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của mình như sau:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đều chấp hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự, đại diện Viện kiểm sát không có ý kiến, kiến nghị gì thêm về phần tố tụng.

Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 106; 166 Luật đất đai, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S và bà L đối với ông P.

Giữ y phần diện tích đất tranh chấp 117m² đất, thuộc 1 phần của thửa 1597, tờ bản đồ số 4, do ông S và bà L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cho ông P tiếp tục quản lý và sử dụng.

Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện T thu hồi diện tích 117m², thuộc 1 phần thửa đất số 1597, tờ bản đồ số 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00985 cấp ngày 21/12/2007, do ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị L đứng tên, để cấp lại diện tích trên cho ông Đinh Ty P theo quy định.

Theo sơ đồ đo đạc ngày 10/4/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T.

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 xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị L nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, đối với ông Đinh Ty P. Xét thấy, người khởi kiện có quyền khởi kiện và đã thực hiện đúng về thủ tục khởi kiện theo quy định tại các Điều 186, 188, 189 và 190 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn có địa chỉ tại ấp A, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật:

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị L khởi kiện yêu cầu ông Đinh Ty P phải di dời nhà giao trả lại 117m² đất, nên xác định quan hệ pháp luật tranh chấp “ Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu di dời nhà trả đất” được quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án:

Qua xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện: Phần đất tranh chấp giữa các bên hiện nay có diện tích là 117m², thuộc 1 phần của thửa 1597, tờ bản đồ số 04, do ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trên phần đất tranh chấp có 1 phần căn nhà của ông P xây cất từ năm 1996-1997 và 1 hàng rào bằng trụ bê tông và lưới B40. Phần đất tranh chấp bên gia đình ông P quản lý và sử dụng từ trước năm 1975 cho đến nay.

Tại phiên tòa, ông S và bà L yêu cầu ông P phải di dời nhà, hàng rào để giao trả lại phần đất 117m² cho ông, bà quản lý và sử dụng.

[3.1] Xét thấy yêu cầu của ông S và bà L về việc yêu cầu ông P phải di dời nhà, hàng rào để giao trả đất lại cho ông, bà là không có căn cứ để chấp nhận bởi vì, phần đất tranh chấp giữa các bên hiện nay, có nguồn gốc là của gia đình ông P quản lý và sử dụng, trước khi cha, mẹ của ông S vào hỏi ông N để cất nhà ở. Trong quá trình sử dụng phần đất trên, bên gia đình ông P có đào hầm để nuôi cá, năm 1995-1996 ông P thuê người sang lấp hầm và cất nhà ở kiên cố cho đến nay, còn phần đất bên ông S quản lý và sử dụng hiện nay có nguồn gốc là của ông N, lúc đầu cha, mẹ ông S vào ở đậu trên phần đất trên, sau đó mới sang nhượng luôn phần đất trên, lúc ông N sang nhượng đất cho ông P (cha ông S) thì ông P đã cất nhà ở trên phần đất tranh chấp rồi. Tại biên bản lấy lời khai ông N trình bày: *Phần đất tranh chấp từ trước đến nay do bên ông P quản lý và sử dụng, thời điểm ông sang nhượng đất cho ông P thì phần đất tranh chấp ông P đang cất nhà ở, khi sang nhượng đất thì không có đo đạc thực tế.* Tại phiên tòa, ông S trình bày: *năm 1995-1996 lúc ông P lấp hầm, cất nhà và làm hàng rào thì cha, mẹ ông vẫn còn sống, ông có nói với mẹ ông là ông P làm hàng rào bên ông không có đường đi ra lộ làng, lúc đó mẹ ông có nói là đất của ông P nên ông P làm ranh.* Sau đó cha, mẹ ông có hỏi mua của ông N 1 phần đất đường nước để sang lấp lại làm đường đi ra lộ làng (đường đi hiện nay). Hơn nữa, trong quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa, ông S cho rằng phần đất tranh chấp từ trước đến nay do ông P quản lý và sử dụng, năm 2017 tình cờ ông nghe được cán bộ địa chính nói, ông P cất nhà qua đất của ông đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông mới biết, chứ ông không có chứng cứ gì để chứng minh phần đất trên là của gia đình ông. Mặc khác, tại văn bản số 1169/UBND-NC ngày 17/9/2019, của Ủy ban nhân dân huyện Tam Nông xác định, quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P đổi với thửa đất số 1597, tờ bản đồ số 4, diện tích 500m² (trong đó có phần đất đang tranh chấp), không có đo đạc thực tế, trong khi phần đất trên do bên ông P quản lý và sử dụng ổn định từ năm 1984 (trước khi Ủy ban nhân dân huyện Tam Nông cấp

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P) là chưa đúng đối tượng sử dụng đất. Mặt khác, phần đất tranh chấp này, gia đình ông P đã sử dụng ổn định trên 30 năm (từ năm 1984 cho đến nay) không phát sinh tranh chấp, do đó giữ y phần đất trên cho ông P tiếp tục quản lý và sử dụng là phù hợp và có căn cứ chấp nhận.

[3.2] Do có căn cứ xác định phần đất tranh chấp là của gia đình ông P, Ủy ban nhân dân huyện Tam Nông cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S là không đúng đối tượng sử dụng đất, nghĩ nên thu hồi phần đất trên để cấp lại cho ông P là phù hợp và có căn cứ chấp nhận.

[3.3] Trong quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa, các bên thỏa thuận giá trị đất tranh chấp hiện nay có giá là 1.000.000đ/m², việc thỏa thuận này phù hợp với giá trị đất thực tế tại địa phương, nghĩ nên căn cứ vào giá đất trên để tính án phí là phù hợp và đúng theo quy định.

Do yêu cầu của ông S và bà L là không có căn cứ chấp nhận nên phải chịu toàn bộ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá.

Do yêu cầu của ông S và bà L là không có căn cứ chấp nhận, nên phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, phù hợp với các chứng cứ đã được thu thập trong hồ sơ và diễn biến tại phiên tòa, phù hợp với các quy định của pháp luật, nghĩ nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 106; 166 Luật đất đai; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1, 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1/ Bác yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị L đối với ông Đinh Ty P và bà Nguyễn Thị D về việc yêu cầu ông P và bà D di dời nhà, hàng rào để giao trả lại 117m², thuộc 1 phần thửa đất số 1597, tờ bản đồ số 4, do ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2/ Giữ y phần diện tích đất tranh chấp 117m², thuộc 1 phần thửa đất số 1597, tờ bản đồ số 4, do ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cho ông Đinh Ty P tiếp tục quản lý và sử dụng, cụ thể như sau:

Hướng Đông giáp với lộ làng có chiều dài là 6 mét (từ mốc số 8 đo đến mốc số 9);

Hướng Bắc giáp với đất đường nước và phần còn lại của thửa 1597 có chiều dài là 19,1 mét (từ mốc số 8 đo đến mốc số 16);

Hướng Tây giáp với thửa 1597 có chiều dài là 6 mét (từ mốc số 16 đo đến mốc số 17);

Hướng Nam giáp với thửa đất số 3541 có chiều dài là 20,27 mét (từ mốc số 9 đo đến mốc số 17);

Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Tam Nông thu hồi diện tích 117m², thuộc 1 phần thửa đất số 1597, tờ bản đồ số 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00985 cấp ngày 21/12/2007, do ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị L đứng tên, để cấp lại diện tích trên cho ông Đinh Ty P theo quy định.

Ông Đinh Ty P, ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị L được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại quyền sử dụng đất và đăng ký quyền sử dụng đất, theo quy định của pháp luật.

Theo sơ đồ đo đạc ngày 10/4/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tam Nông và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/4/2019 của Tòa án.

Ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị L phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá là 3.506.000đ (Ba triệu năm trăm lẻ sáu nghìn đồng) (đã nộp xong).

3/ Về án phí:

Ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị L phải liên đới chịu 5.850.000đ (Năm triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng), tiền tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông S và bà L đã nộp là 1.200.000đ (Một triệu hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005460 ngày 15/01/2019, tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Tam Nông. Ông S và bà L còn phải nộp tiếp 4.650.000đ.

Báo cho nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan biết, có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án hôm nay.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, 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:

- Phòng GDKT Toà án Tỉnh;
- VKSND huyện Tam Nông;
- Chi cục THADS huyện Tam Nông;
- Các đương vụ trong vụ án;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

(đã ký)

Lê Hoàng Vũ