

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HỚN QUẢN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

Bản án số: 27/2017/DSST

Ngày: 11-8-2017

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất.

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HỚN QUẢN, TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thành Liêm

Các hội thẩm nhân dân: Ông Hoàng Văn Tân

Ông Nguyễn Tuấn Khanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hằng- Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hớn Quản tham gia phiên tòa:

Ông Nguyễn Hữu Hùng- Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 8 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 78/2016/TLST-DS ngày 22 tháng 7 năm 2016 theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 21/2017/ QĐST-DS ngày 24 tháng 7 năm 2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1972 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ 7, ấp 2, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước

- Bị đơn:

Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1970 (có mặt).

Bà Huỳnh Thị V, sinh năm 1970 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ 1, ấp 2, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của bà V:

Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1970 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ 1, ấp 2, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Ngô Thị X, sinh năm 1966 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ 7, ấp 2, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước.

Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1979 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ 7, ấp 2, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của bà D:

Ông Nguyễn Bá K, sinh năm 1949 (có mặt).

Địa chỉ: SN 130, tổ 5, ấp X, xã T, thị xã Y, tỉnh Bình Phước.

Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước:

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh P- Chủ tịch UBND huyện H, tỉnh Bình Phước (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông Nguyễn C- Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H, tỉnh Bình Phước (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày ngày 12/7/2016 và tại phiên tòa ông Nguyễn Văn H trình bày:

Năm 1999, ông Nguyễn Văn H có sang nhượng cho ông Nguyễn Văn Q 4.000m² đất tại ấp 2, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước với số tiền 6.000.000đ (sáu triệu đồng). Sau đó ông Q đã sử dụng trồng tiêu, khi tiêu chết ông Q trồng cây cao su trên toàn bộ diện tích đất mà ông H đã sang nhượng.

Năm 2015 ông Q đã thanh lý toàn bộ cây cao su và trồng lại tiêu. Lúc này, ông H thấy phần đất mà trước đây sang nhượng cho ông Q nhiều hơn 4.000m². Ông H nhờ người khác đo lại diện tích đất của ông Q thực tế là 4.500m² nhiều hơn diện tích đất mà ông H đã sang nhượng cho ông Q từ năm 1999.

Nay ông Nguyễn Văn H yêu cầu ông Nguyễn Văn Q và vợ ông Q là bà Huỳnh Thị V phải trả cho ông H diện tích đất theo như kết quả đo đạc thực tế là 432,4m².

Theo bản trình bày ý kiến của ông Nguyễn Văn Q, các biên bản lời khai và tại phiên tòa ông Q trình bày như sau:

Năm 1980 cha mẹ của ông Q là ông Nguyễn Văn V và bà Lê Thị Q có khai phá đất tại ấp 2, xã A khoảng 13.000m² để làm rẫy, lúc đó ông Q và các em của ông còn nhỏ. Đến năm 1985, ông Nguyễn Văn V chết, bà Q sống cùng với ba người con

là ông Q, ông H, ông S. Cho đến năm 1997, bà Q có chia cho ông Quý một phần đất khoảng 4.000m², lúc này ông H vẫn sống chung với bà Q; ông Q có đưa cho bà Q số tiền 6.000.000đ với mục đích là trả một phần công sức khai phá đất cho bà Q. Kể từ năm 1997 cho đến nay, ông Q đã sử dụng phần đất nói trên ổn định, không có ai tranh chấp, ranh giới đất của ông H và ông Q cũng đã rõ ràng. Ông Q cũng đã đăng ký kê khai và được UBND huyện Y (nay là UBND huyện H) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2001, đến năm 2008 có đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chính quy. Theo diện tích đất của hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sự khác biệt về diện tích, tuy nhiên ông suy nghĩ đất đã sử dụng ổn định gần 20 năm, không có ai tranh chấp nên ông không có ý kiến gì.

Theo yêu cầu của ông Nguyễn Văn H yêu cầu ông giao trả phần đất chênh lệch có diện tích 432,4m² thì ông Q không đồng ý.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D: Thống nhất với ý kiến của ông Nguyễn Văn H, yêu cầu ông Q và bà V trả lại phần diện tích đất 432,4m² cho ông H.

Người đại diện theo ủy quyền của bà D, ông Nguyễn Bá K trình bày:

Ông K đề nghị hội đồng xét xử công nhận phần diện tích đất mà ông Q đang sử dụng thực tế tại sơ đồ đo đạc ngày 12/9/2016 của công ty TNHH-MTV Nam Phương có diện tích tổng cộng là 4.432,4m². Trường hợp hội đồng xét xử không công nhận toàn bộ diện tích thực tế trên thuộc quyền sử dụng của ông Q thì đề nghị xem xét lại.

Ủy ban nhân dân huyện H người đại diện theo ủy quyền, ông Nguyễn C trình bày:

Theo đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn H đối với ông Nguyễn Văn Q và bà Huỳnh Thị V về việc đòi lại đất diện tích là 432,4m². Qua thể hiện trên sơ đồ địa chính tại tờ bản đồ số 05 diện tích đất 432,4m² hiện thuộc phần đất của bà Ngô Thị X được cấp đổi theo sơ đồ đo đạc chính quy.

Giải thích về việc sơ đồ đất của ông Q trước đây được cấp vào năm 2001 có hình thể và diện tích khác so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp đổi lại năm 2008: lý do thứ nhất là trước đây đo vẽ thủ công còn sau này đo đạc bằng máy nên việc chênh lệch về diện tích tổng thể là có; thứ hai về hình thể diện tích đất

trước đây có cạnh là đường cong nhưng sau này cấp đổi lại là một đường thẳng lý do có thể trước đây phần cạnh này có một con suối hoặc đường đi.

Ông C xác định hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Q vào năm 2008 là đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngô Thị X tuy vắng mặt tại phiên tòa nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, bà X trình bày: Nguồn gốc đất hiện nay bà đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp ngày 09/9/2015 trước đó vợ chồng bà mua lại của người khác và đã đăng ký kê khai sau đó được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chồng bà là ông Phạm V đứng tên. Xung quanh đã có ranh giới rõ ràng, bà X không tranh chấp đất với ai nhưng yêu cầu bà được sử dụng đúng phần đất được cấp. Qua việc tranh chấp đất của ông H và ông Q bà biết được hiện nay phần đất ông Q đã sử dụng từ trước đến nay, có một phần đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà. Vấn đề này bà X và ông Q tự thỏa thuận với nhau, không yêu cầu tòa án giải quyết trong vụ án,.

Đại diện viện kiểm sát phát biểu ý kiến tại phiên tòa như sau:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự về việc thu thập chứng cứ, giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử mở phiên tòa. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự, các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về thời hạn xét xử vụ án: Thẩm phán được phân công giải quyết có vi phạm thời hạn xét xử là 1 tháng 23 ngày, đề nghị cần rút kinh nghiệm.

Về nội dung vụ án:

Đề nghị hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H về việc đòi ông Nguyễn Văn Q, bà Huỳnh Thị V trả cho ông H phần đất 432,4m².

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

- Về thẩm quyền: Ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Văn Q, bà Huỳnh Thị V tranh chấp với nhau về diện tích đất toạ lạc tại ấp 2, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước và phần đất của hai hộ gia đình đều đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện Hớn Quản theo quy định tại khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về quan hệ pháp luật: Trong đơn khởi kiện, ông Nguyễn Văn H yêu ông Nguyễn Văn Q và bà Huỳnh Thị V phải trả phần diện tích đất 432,4m² cho ông H nên Tòa án đã thụ lý vụ án với quan hệ pháp luật là Tranh chấp quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngô Thị X vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử vẫn tiếp tục xét xử vụ án theo quy định tại Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Nội dung vụ án:

{1} *Về nguồn gốc đất:* ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Văn Q đều xác nhận do ông Nguyễn Văn V và bà Lê Thị Q (là cha và mẹ của ông H, ông Q) khai phá từ năm 1980 khi đó các ông đều còn nhỏ.

Năm 2001, hộ gia đình ông H và ông Q đều đã được UBND huyện Y, tỉnh Bình Phước (nay là huyện H, tỉnh Bình Phước) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật đất đai năm 1993.

Theo hồ sơ lưu trữ tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước, chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Hớn Quản cung cấp thể hiện:

Đối với phần diện tích đất ông Nguyễn Văn Q:

Ngày 20/12/2000 ông Q có đơn xin giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đơn này có xác nhận của ban ấp là ông Đoàn N và ý kiến của cán bộ địa chính xã ông Ngô Bá N và ký xác nhận của chủ tịch UBND xã ông Nguyễn Đình T với nội dung: *Ranh giới rõ ràng, không có tranh chấp, đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị UBND cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Tại biên bản kiểm tra địa chính, khảo sát hiện tượng sử dụng đất ngày 04/10/2001 có chữ ký xác nhận của chủ liên ranh tứ cận gồm ông Nguyễn Văn H, Phạm V. Đến

ngày 04/12/2001 ông Q được UBND huyện Y cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích sử dụng là 4.320m².

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp đổi lần hai vào năm 2008 trong hồ sơ do văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cung cấp thể hiện có một đơn xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đề ngày 18/9/2008 (*bút lút 82*), trên cơ sở đó ngày 20 tháng 10 năm 2008 ông Nguyễn Văn Q được cấp đổi lại với phần diện tích là 3.923,6m². Ông Q biết rõ phần đất có sự chênh lệch nhưng do thực tế ông đã sử dụng ổn định từ năm 1997 nên không có ý kiến gì.

Đối với phần diện tích đất của ông Nguyễn Văn H:

- Theo hồ sơ địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hớn Quản cung cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H được cấp vào ngày 20/11/2001 có diện tích là 8.870m². Đến ngày 15/11/2007 ông H xin tách thành hai thửa một thửa có diện tích 4.780m² và một thửa có diện tích 4.090m² đều mang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Nguyễn Văn H (cấp ngày 31/12/2007).

Đến ngày 18/9/2008 ông H có đơn xin cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp diện tích 4.780m² ngày 20/12/2008 ông được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng sử dụng thực tế có diện tích 6632,5m² (là phần diện tích đất hiện nay có phần tiếp giáp với phần đất của ông Q ở cạnh phía nam) hiện tại đã có hàng rào B40 phân chia ranh giới giữa hai gia đình do ông Nguyễn Văn Q làm.

{2} *Nội dung tranh chấp:*

Kể từ khi ông Q thanh lý cây cao su vào năm 2015, ông H kiểm tra lại thấy phần diện tích đất của ông Q sử dụng nhiều hơn 4.000m². Nhưng ông H cho rằng ông chỉ sang nhượng cho ông Q 4.000m². Do vậy, ông H yêu cầu ông Q phải chuyển trả lại cho ông phần diện tích thừa.

Đối chiếu với sơ đồ đo đạc ngày 12/9/2016 do công ty TNHH MTV TM-DV đo đạc Nam Phương lập thì phần diện tích đất thực tế ông Nguyễn Văn Q đang sử dụng thực tế từ năm 1997 đến nay là: $3643,4\text{m}^2 + 255,1\text{m}^2 = 3898,5\text{m}^2$ (*theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 20/10/2008*) và một phần diện tích đất 462,3m² ông Q đang sử dụng nhưng diện tích đất này thuộc giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất của bà Ngô Thị X. Bà Xuyên là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án này không có yêu cầu độc lập đồng thời bà cũng nêu rõ quan điểm là vấn đề này bà và ông Q tự thương lượng với nhau không yêu cầu toà án giải quyết do vậy hội đồng xét xử không có căn cứ giải quyết.

{3} Tại phiên toà ông H xác nhận trước năm 2001 ông chưa từng được UBND cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên phần đất mà ông trình bày do ông chuyển nhượng cho ông Q. Như vậy đối chiếu với Luật đất đai năm 1993 quy định tại khoản 2 điều 3 như sau:

“Hộ gia đình, cá nhân được nhà nước giao đất có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp quyền sử dụng đất”. Như vậy theo trình bày của ông H thời gian năm 1999 ông chưa đăng ký kê khai quyền sử dụng đất và cũng chưa được Nhà nước giao đất như điều luật đã viện dẫn trên nhưng ông khẳng định ông có sang nhượng cho ông Q 4.000m² đất là trái với quy định của Luật đất đai năm 1993.

Cũng tại phiên toà, người làm chứng bà Lê Thị Q- mẹ ruột của ông H và ông Q xác nhận bà có nhận của ông Q 6.000.000đ và gia đình bà đã thống nhất cắt cho ông Q khoản 4 sào đất phần còn lại là để cho ông H sử dụng. Ông H thừa nhận tại thời gian chia đất cho ông Q, lúc này ông chưa có vợ và chung sống với bà Q và trực tiếp sử dụng phần đất do ông Nguyễn Văn V và bà Lê Thị Q khai phá từ những năm 1980.

Việc ông Q đăng ký kê khai và lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo như tài liệu có trong hồ sơ được ông Nguyễn C đại diện theo ủy quyền của UBND huyện H xác nhận là hồ sơ hoàn toàn đúng với qui định Luật đất đai.

Với những phân tích như đã nêu trên hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu đòi lại đất của ông H đối với ông Q và bà V là không có căn cứ.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát đề nghị hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

{4} Về các chi phí tố tụng gồm có chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí đo đạc:

Ông Nguyễn Văn H đã nộp tạm ứng số tiền 5.000.000đ (năm triệu đồng) trong đó chi phí đo đạc là 4.555.059đ và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 444.941đ. Do yêu cầu khởi kiện của ông H là không có căn cứ nên toàn bộ chi phí nói trên ông H phải chịu khấu trừ vào số tiền đã tạm ứng.

{5} Về án phí:

Tại đơn xin thỏa thuận về giá đất ngày 19/4/2017 ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Văn Q không yêu cầu toà án tiến hành định giá tài sản và tự thỏa thuận 1m² đất là 50.000đ (năm mươi ngàn đồng).

Như vậy phần diện tích các bên tranh chấp là 432,4m² có giá : 50.000đ x 432,4m² = 21.620.000đ (hai mươi một triệu sáu trăm hai mươi ngàn đồng). Do yêu cầu khởi kiện của ông H không được chấp nhận yêu cầu nên ông H phải chịu toàn bộ án phí sơ thẩm là 21.620.000đ x 5% = 1.081.000đ.

Vì các lẽ nêu trên:

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 146, 147, 203, 266, 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng khoản 3 Điều 38 Luật đất đai năm 1993;

- Pháp lệnh số 10/2009 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

{1} Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn Q và bà Huỳnh Thị V giao trả cho ông diện tích đất 432,4m² tọa lạc tổ 1, ấp 2, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước.

{2} Về chi phí đo đạc và xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Văn H phải chịu 4.555.059đ chi phí đo đạc và 444.941đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ được khấu trừ vào số tiền 5.000.000đ ông Nguyễn Văn H đã nộp ngày 22/8/2016 .

{3} Về án phí: Ông Nguyễn Văn H phải chịu 1.081.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền 875.000đ (tám trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) theo biên lai số 0011636 ngày 21/7/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước. Ông Nguyễn Văn H còn phải nộp thêm số tiền 206.000đ (hai trăm lẻ sáu ngàn đồng).

{4} Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu toà cấp trên xét xử phúc thẩm.

Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc tổng đạt bản án hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh;
- VKSND huyện Hớn Quản;
- Chi cục THA huyện Hớn Quản;
- Đương sự;
- Lưu HS.

TM HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký)

Lê Thành Liêm