TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ LONG MỸ** **TỈNH HẬU GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 89/2020/DS-ST
Ngày: 24/7/2020
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 LONG MỸ, TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Ngọc Niềm

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Hồ Thị Út.

Bà Lê Thị Diễm Thi.

- ***Thư ký phiên tòa*:** Bà Trần Ngọc Ngà - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Long Mỹ tham gia phiên tòa***: Bà Nguyễn Mỹ Diện, Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 88/2019/TLST-DS ngày 08 tháng 3 năm 2019 về tranh chấp quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 40/2020/QĐXX-ST ngày 07/5/2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 18/2020/QĐST-DS ngày 22/5/2020 và Thông báo hoãn phiên tòa số 27/TB-TA ngày 19/6/2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Huỳnh Văn H, sinh năm: 1948

Địa chỉ: Khu vực 3, phường T, thị xã L, tỉnh H. Có mặt.

2. Bị đơn: Văn Phước T, sinh năm: 1938

Địa chỉ: Khu vực 5, phường T, thị xã L, tỉnh H. Có mặt.

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

Bà Nguyễn Thị C, sinh năm: 1950.

Bà Huỳnh Diễm T1, sinh năm: 1978.

Cùng địa chỉ: Khu vực 3, phường T, thị xã L, tỉnh H.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị C và Huỳnh Diễm T1: Ông Huỳnh Văn H. (Có mặt)

Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm: 1947. (Có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: Khu vực 5, phường T, thị xã L, tỉnh H.

4. Người làm chứng:

Văn Phước H1. (Vắng mặt)

Lê Văn S, sinh năm: 1966. (Có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

Nguyễn Văn L, sinh năm: 1947. (Có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

Nguyễn Văn T3, sinh năm: 1946. (Có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

Nguyễn Văn T4, sinh năm: 1955. (Có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khu vực 5, phường T, thị xã L, tỉnh H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa nguyên đơn Huỳnh Văn H đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị C và Huỳnh Diễm T1 trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp do ông chuyển nhượng của ông Văn Phước T vào năm 2003, diện tích 750m^2, loại đất trồng cây lâu năm, phần đất tọa lạc tại khu vực 5, phường T, thị xã L, tỉnh H. Ngày 05/02/2004, ông được Ủy ban nhân dân huyện Long Mỹ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 800457, thửa 2002, diện tích 675m^2. Năm 2016 ông xin cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng ông T không đồng ý ký giáp ranh và yêu cầu

ông trả lại phần đất ven kênh, nên ông có lập giấy tay trả lại phần đất ven kênh cho ông T.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T trồng Cau trên phần đất của ông phía trước giáp lộ, ông ngăn cản nên hai bên phát sinh tranh chấp. Ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/12/2003 và trả lại phần đất có diện tích 19.1m2 theo đo đạc thực tế di dời cây cối ông T đã trồng trên đất.

Tại phiên tòa ông vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và cho rằng việc ông làm văn bản thỏa thuận giao trả đất là sai lầm, nên xin Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu của ông.

Bị đơn Văn Phước T trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp của ông T chuyển nhượng cho ông H vào năm 2003, diện tích 750m^2, giá chuyển nhượng 150.000.000 đồng. Ngày 05/02/2004 ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 675m^2. Năm 2016 ông H xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có yêu cầu ông ký giáp ranh nhưng biên bản không có nội dung nên ông không đồng ý ký. Sau đó ông H có làm văn bản thỏa thuận giao trả lại phần đất ven kênh cho ông (tính từ trụ đá cặp lộ phía trong ra tới kênh), còn phần của ông H tính từ trụ đá ông H cắm cặp lộ phía trong dài ra phía sau ruộng đủ diện tích của ông H là 750m^2. Sau khi thỏa thuận xong ông đem cau ra trồng ông H cũng không ngăn cản, đến khi ông H được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phát sinh tranh chấp. Đối với việc ông H yêu cầu ông trả lại phần đất có diện tích 19.1m^2 và di dời cây cối đã trồng trên đất thì ông không đồng ý. Ông yêu cầu thực hiện đúng theo "Biên bản giao trả đất ven sông" 24/8/2016 và "Tờ cam kết" ngày 23/8/2016.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị T2 tại văn bản ngày 06/11/2019 thống nhất lời trình bày của ông Văn Phước T và có yêu cầu được vắng mặt quá trình giải quyết của Tòa án.

Những người làm chứng Lê Văn S, Nguyễn Văn L, Nguyễn Văn T3, Nguyễn Văn T4: xác định các ông có chứng kiến việc ông H giao trả đất cho

ông T, ông H là người tự cắm trụ đá. Việc giao trả cũng được lập thành văn bản có ông H cùng ông T và một số người làm chứng cùng ký tên. Đồng thời những người làm chứng có yêu cầu được vắng mặt quá trình giải quyết của Tòa án.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi tòa án thụ lý vụ án đến nay Thẩm phán được phân công đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48, 198 Bộ luật tố tụng dân sự như: Xác định mối quan hệ tranh chấp, tư cách pháp lý của những người tham gia tố tụng, gửi quyết định xét xử cho Viện kiểm sát nghiên cứu, cấp tống đạt văn bản tố tụng cho những người tham gia tố tụng đúng theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng theo thủ tục quy định về phiên toà sơ thẩm. Đối với các đương sự: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên toà hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 71, 72, 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Huỳnh Văn H.

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 thẩm quyền: Theo đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/12/2003 nên khi thụ lý Tòa án xác định là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Tuy nhiên, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ pháp luật là "Tranh chấp về quyền sử dụng đất". Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị T2 và người làm chứng Lê Văn S, Nguyễn Văn L, Nguyễn Văn T3, Nguyễn

Văn T4 có yêu cầu xét xử vắng mặt. Người làm chứng Văn Phước H1 vắng mặt tại phiên tòa không lý do. Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227; Điều 228; Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng trên.

[3] Về nội dung vụ án: Theo ông H trình bày thì phần đất tranh chấp do ông nhận chuyển nhượng đất của ông T đã được Ủy ban nhân dân huyện Long Mỹ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 800457, ngày 05/02/2004 tại thửa 2002, diện tích 675m^2. Năm 2016 do có nhu cầu xin cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông có làm văn bản thỏa thuận trả lại phần đất ven kênh cho ông T. Ngày 07/10/2016 ông được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hậu Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 949073, tại thửa số 43, diện tích 785.7m^2. Ông yêu cầu ông T trả lại phần đất có diện tích 19.1m^2 và di dời cây cối đã trồng trên đất.

Ông T, bà Tiếng cho rằng năm 2016 khi làm thủ tục cấp đổi quyền sử dụng đất ông H có thỏa thuận với ông giao trả lại phần đất ven kênh, có lập thành văn bản và ông H tự cắm trụ đá, ông đã trồng cau trên phần đất ông H giao trả, ông H cũng không ngăn cản. Ông T yêu cầu thực hiện đúng theo biên bản giao trả đất ngày 23/8/2016 và 24/8/2016.

Về trình tự cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Văn H: theo Công văn số 3951/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 07/11/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hậu Giang và Cong văn số 958/VPĐKĐĐ-ĐKCGCN ngày 27/8/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Hậu Giang tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00506 cho hộ ông Huỳnh Văn H là đúng theo trình tự, thủ tục pháp luật và không có tranh chấp.

Tuy nhiên, theo biên bản "về việc xác định diện tích đo đạc theo bản đồ C quy đối với trường hợp thửa đất có diện tích nhiều hơn so với diện tích trên giấy chứng nhận" ngày 22/8/2016 của ủy ban nhân dân phường Thuận An có nội dung "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00032 ngày 05/02/2004 tại thửa

2002 diện tích 675m2" "Kết qủa đo đạc theo bản đồ C quy được bàn giao 03 cấp tại thửa 2002 có số thửa mới là: Thửa 43; tờ bản đồ số 44 có diện tích là 785,7m2. Tăng diện tích so với diện tích trên giấy chứng nhận được cấp là 110,7m2." Có những hộ giáp ranh gồm ông Văn Phước T và Văn Phước H1 ký tên xác nhận không tranh chấp.

Ngay sau đó, vào ngày 23/8/2016 ông H có văn bản thỏa thuận và cam kết giao trả phần đất ven kinh có nội dung: "…*Huỳnh Văn H có thỏa thuận mua của ông Văn Phước T phần đất có số thửa 2002 bề ngang sát mé lộ 15m, ngang phía sau 15m, dài một bên giáp ông Văn Phước T, một bên giáp ông Văn Phước H1, cũng có chiều dài 50m tổng diện tích 750m2. Hôm nay chúng tôi cùng nhau xác định lại, và cùng thống nhất số đo trên đã được cắm móc 4 góc rõ ràng, không có gì tranh chấp.*

Cũng như phần đất từ mé lộ ngang phía trước phần đất của ông H dọc đến bờ sông là thuộc quyền sở hữu của ông Văn Phước T…"

Ngày 24/8/2016 ông H cùng ông T lập "Biên bản giao trả phần đất ven sông" có nội dung "*Kể từ hôm nay ông H về sau không còn dính dấp phần đất ven sông. Mà chỉ sử dụng phần đất đã sang nhượng từ móc trụ đá phía trong mé lộ. kể cả bằng khoán mới định đổi lại, cũng kể từ nay trong trường hợp nào không được gây khó khăn trong phần đất giao trả…*"

Hội đồng xét xử xét thấy việc ông H tự nguyện giao trả phần đất ven kinh được lập thành văn bản do C ông H viết và ký tên ngày 23/8/2016, và văn bản ngày 24/8/2016 do bên ông T lập cũng có chữ ký của ông H và tự cắm trụ đá. Tại phiên tòa ông H cũng xác định khi ký tên vào các văn bản giao trả đất và việc cắm trụ đá thì không ai ép buộc ông, mà do ông tự nguyện ký, nhưng ông viện dẫn rằng đây là sai lầm của ông.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án cũng đã tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ đối với những người biết sự việc tại nơi xảy ra tranh chấp thì những người làm chứng là ông Lê Văn S, Nguyễn Văn L, Nguyễn Văn T3, Nguyễn Văn T4 đều xác định có chứng kiến việc ông H giao trả phần đất ven kinh cho

ông T và H tự cắm trụ đá cũng như ký vào các biên bản giao trả đất là có thật và hoàn toàn tự nguyện.

Xét thấy, sau khi các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (năm 2004). Do đó, về hợp đồng chuyển nhượng các bên đã hoàn thiện về hình thức và nội dung tại thời điểm ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00032 ngày 05/02/2004. Sau đó, khi xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2016, thì ông tự nguyện làm giấy giao trả đất cho ông T. Khi làm giấy giao trả đất ông không kèm theo điều kiện gì và cũng C ông là người tự cắm trụ đá, những người làm chứng cũng xác nhận vấn đề này. Từ đó cho thấy, việc giao trả đất cho ông T là ý chí tự nguyện của ông H và phần diện tích giao trả đã thuộc quyền sở hữu của ông T kể từ thời điểm ông H làm biên bản giao trả đất. Cho nên, ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T thực hiện theo hợp đồng chuyển nhượng năm 2003 và trả cho ông diện tích 19,1m2 đất là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Trong quá trình giải quyết vụ án Toà án đã tiến hành thẩm định đo đạc phần đất tranh chấp, các đương sự cùng thống nhất phần đất tranh chấp theo mãnh trích đo địa C số 56/TTKTTN&MT của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hậu Giang ngày 09/7/2019, tổng diện tích đất tranh chấp là 19.1m^2.

Về giá đất: các đương sự thống nhất theo định giá của Công ty cổ phần thẩm định giá Thống Nhất. Nên giá trị tranh chấp được tính như sau: 19,1m^2 x 444.000đồng = 8.480.400đồng; cây trồng trên đất = 675.000đồng; tổng giá trị tranh chấp 9.155.000đồng.

[5] Xét đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Đối với yêu cầu không được chấp nhận ông H phải chịu án phí. Tuy nhiên, căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội quy

định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ông H được miễn án phí.

Chi phí thẩm định, đo đạc và định giá: Ông H phải chịu 4.899.199đồng (đã nộp xong).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 26, Điều 35, Điều 91, Điều 227, Điều 228, Điều 229, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 100, Điều 203 Luật Đất đai 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội 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 nguyên đơn Huỳnh Văn H.

Ổn định phần đất tranh chấp có diện tích 19,1m2 tại thửa 43, tờ bản đồ số 44 cho ông Văn Phước T quản lý, sử dụng. (Có lược đồ kèm theo)

[2] Án phí dân sự sơ thẩm: Không ai phải chịu.

Ông Huỳnh Văn H được nhận lại 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) T tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0019438 ngày 08 tháng 3 năm 2019 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Long Mỹ.

[3] Chi phí xem xét thẩm định và định giá: Nguyên đơn phải chịu 4.899.199đồng (Bốn triệu, tám trăm chín mươi chín nghìn, một trăm chín mươi chín đồng)(đã nộp xong).

[4] Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, riêng người liên quan vắng mặt tại phiên tòa được kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại Ủy ban nhân dân xã (phường) nơi đương sự cư trú.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Hậu Giang;
- Các đương sự;
- VKSND thị xã Long Mỹ;
- Chi cục THADS thị xã Long Mỹ;
- Lưu.

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Trần Ngọc Niềm

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Ngọc Niềm