

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CÀ MAU
TỈNH CÀ MAU**

Bản án số: 78/2018/DS-ST

Ngày 04 – 7 – 2018

“V/v Tranh chấp Quyền sử dụng đất”

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

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Bà Đinh Cẩm Đào

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Chiến

Ông Ngô Hoàng Sơn

- Thư ký phiên toà: Bà Hàng Bích Trâm – Thư ký Toà án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 7 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 385/2017/TLST- DS, ngày 10 tháng 10 năm 2017 về việc tranh chấp Quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 287/2018/QĐXX-ST ngày 09 tháng 5 năm 2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hồng A – sinh năm 1944 (vắng mặt)

Bà Nguyễn Thị N – sinh năm 1950 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp Tân Trung, xã A, thành phố B, tỉnh C.

Ông Nguyễn Hồng A ủy quyền cho bà Nguyễn Thị N theo văn bản ủy quyền ngày 04/9/2017.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Ng – sinh năm: 1957 (có mặt)

Bà Nguyễn Thị L - sinh năm 1960 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp Tân Trung, xã A, thành phố B, tỉnh C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Anh Trương Hoàng Tr (Hoài Hận), sinh năm 1969 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp Tân Trung, xã A, thành phố B, tỉnh C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Bà Nguyễn Thị N trình bày: Vào ngày 16/3/1990, bà nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị H một phần đất 07 công rưỡi tầm lớn, 19 tầm mặt tiền, diện tích bao nhiêu bà không biết. Đến năm 1991, bà bán lại cho em chồng bà là ông Nguyễn

Văn T 05 công đất ruộng. Khi bà chuyển nhượng cho ông Tiền 05 công là đất ruộng phía sau hậu đất của bà còn lại mặt tiền cấp theo lộ ngang 42m, dài 18m có 01 nền nhà là của bà. Đến năm 1992, ông T chuyển nhượng 05 công đất trên cho ông Nguyễn Văn Ng. Do lúc ông T chuyển nhượng phần đất cho ông Ng bà không có chứng kiến do bà đi làm ăn xa.

Đến năm 1995, bà về thì phát hiện ông Nghĩa và bà L đã quản lý và san lấp toàn bộ nền nhà của bà thành đất ruộng và đăng ký làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao trùm luôn cả phần đất nền nhà của bà. Bà có yêu cầu Ủy ban nhân dân xã Hòa Thành giải quyết nhưng không thành, đến năm 2007 bà tiếp tục yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết nhưng không thành.

Bà có nhiều lần yêu cầu ông T ra phần đất ông Ng để xác định phần đất ông T đã chuyển nhượng cho ông Ng nhưng ông T không đứng ra hòa giải vì ông T cho rằng bận đi làm ăn. Ông T có tờ tường thuật gửi cho bà, ông T xác định chỉ chuyển nhượng cho ông Ng phần đất 5 công đất ông T đã chuyển nhượng của bà. Hiện nay ông T ở đâu bà cũng không biết nên không cung cấp địa chỉ được.

Năm 2003, bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích 2.500m², phần đất từ lộ xi măng giáp với sông Gành Hào, phần đất 2.500m² này không có phần đất bà đang yêu cầu. Vì ông Ng và bà L đã làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước và phát sinh tranh chấp nên bà không làm giấy được. Hiện tại phần đất 2.500m² bà đã chuyển nhượng toàn bộ cho nhiều người khác.

Nay bà yêu cầu ông Ng và bà L trả lại cho bà phần đất ngang 42m, dài 18m diện tích là 756m² và bà yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ng và bà L đối với phần đất đã lấn chiếm của bà để trả lại cho bà.

Đối với phần đất ông Trương Hoàng Tr đang quản lý có một phần nằm trong phần đất tranh chấp. Nay ông Tr xác định nhận chuyển nhượng từ ông M nên bà không yêu cầu phần đất trên.

Tại phiên tòa bà N thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, bà xác định chỉ yêu cầu ông Ng và bà L trả lại cho bà phần đất ngang mặt tiền giáp lộ là dài 19m, từ lộ vào 18m, diện tích 342m², bà nhận phần đất giáp với trường học.

* Ông Nguyễn Văn Ng trình bày: Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N. Lý do trước đây vào năm 1992 ông có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T một phần đất 05 công tầm lớn (trong đó 01 công thổ cư và 04 công đất ruộng), khi nhận chuyển nhượng không có đo đạc mà chỉ xác định ranh hiện hữu, phía mặt tiền giáp con lộ đất, việc chuyển nhượng có làm giấy tay nhưng hiện nay giấy mua bán đã bị mối ăn không thể đọc được nội dung.

Đến năm 1995, thì ông, bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông có diện tích 14.730 m² trong đó có phần đất đã nhận chuyển nhượng của ông T là 7.430 m² đất trồng lúa thuộc thửa số 0014 tờ bản đồ số 08. Vợ chồng ông không có sang đất của bà N, vợ chồng bà cũng không có lấn

chiếm phần đất của bà Nga, ông Hồng A như bà yêu cầu. Nay bà Nga yêu cầu ông, bà trả lại cho bà N phần đất ngang 42m, dài 18m diện tích là $756m^2$ ông, không đồng ý. Tại phiên tòa bà N yêu cầu ông giao trả lại phần đất ngang 19m dài 18m ông không đồng ý, vì ông không có lần đất bà N. Hiện nay ông T ở đâu ông bà cũng không biết.

* Bà Nguyễn Thị L trình bày: Thống nhất với lời trình bày của ông Ng, không trình bày gì thêm.

* Ông Trương Hoàng Tr trình bày: Ông có phần đất giáp ranh với đất ông Nghĩa và bà N tranh chấp, sau khi đo đạc có một phần đất của ông đang quản lý nằm trong phần đất tranh chấp. Ông xác định phần đất trên ông nhận chuyển nhượng từ ông Trịnh Hoàng M, không liên quan đến ông Ng bà L, nếu bà N muốn kiện thì kiện ông M.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Về việc tuân theo pháp luật Tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án có vi phạm thời hạn đưa vụ án ra xét xử và tại phiên tòa của những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn chiếm phần đất diện tích là $756m^2$, tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu $342m^2$, đất tọa lạc tại ấp Tân Trung, xã Hòa Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau nhưng nguyên đơn không có bất cứ giấy tờ gì chứng minh nguyên đơn còn lại phần đất trên nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quan hệ tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp Quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn chiếm phần đất diện tích là $756m^2$, tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu diện tích $342m^2$, đất tọa lạc tại ấp Tân Trung, xã Hòa Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Bị đơn xác định nhận chuyển nhượng phần đất từ ông Tiền và bị đơn đã quản lý phần đất từ năm 1992 và được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất năm 1995. Bị đơn không thừa nhận có lấn chiếm phần đất của nguyên đơn do đó các bên phát sinh tranh chấp.

[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn giao trả lại phần đất tranh chấp, Hội đồng xét xử xét thấy: Các đương sự thống nhất với nhau về nguồn gốc phần đất tranh chấp là năm 1990, bà N nhận chuyển nhượng từ cụ H, việc chuyển nhượng chỉ làm giấy tay chưa được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Đến năm 1991, bà N chuyển nhượng lại cho ông T 05 công tằm lớn, năm 1992 ông T chuyển nhượng toàn bộ phần đất của ông T lại cho ông Ng bà L. Việc chuyển nhượng đất từ cụ H sang bà N, ông T, ông Ng không đo đạc và cũng không xác định cụ thể diện tích đất là bao nhiêu mà các bên chỉ xác định là công tằm lớn. Sau khi chuyển nhượng các bên không làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định mà chỉ viết giấy tay nhưng các giấy trên hiện tại đã rách không đọc được nội dung.

[3] Các đương sự không thống nhất với nhau là: Nguyên đơn cho rằng phần đất của nguyên đơn là 7 công rưỡi tằm lớn nhưng diện tích bao nhiêu bà không biết vì khi

chuyển nhượng không có đo đạc mà chỉ xác định ranh và viết giấy tay (bản phô tô) đã mờ không đọc được nội dung, ngoài ra nguyên đơn không còn chứng cứ nào khác để chứng minh phần đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng của cụ H diện tích cụ thể là bao nhiêu. Nhưng nguyên đơn cho rằng năm 1991, nguyên đơn chuyển nhượng cho ông T 5 công thì còn lại phần đất mặt tiền ngang 42m từ lộ đi vào 18m và phần đất từ lộ giáp với sông Gành Hào là 2.500m². Năm 2003, bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích 2.500m² phần đất tranh chấp thì bà không được cấp giấy chứng nhận vì bà N cho rằng ông Ng và bà L đã làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước và phát sinh tranh chấp nên bà không làm được giấy. Nhưng bà N không có chứng cứ gì chứng minh có việc khiếu nại đối với phần đất tranh chấp. Hiện tại phần đất 2.500m² bà đã chuyển nhượng toàn bộ cho nhiều người khác, cụ thể mỗi người bao nhiêu bà không nhớ nhưng bà xác định phần đất 2.500m² trên không tranh chấp nên bà không yêu cầu đo đạc.

Nguyên đơn xác định sau khi chuyển nhượng cho ông T 5 công thì bà còn phần đất mặt tiền giáp lộ ngang 42m dài 18m, tổng diện tích là 756m² nhưng giữa nguyên đơn và ông T không có bất cứ văn bản gì thể hiện sau khi chuyển nhượng nguyên đơn còn phần đất mặt tiền giáp lộ là 756m². Sau đó, ông T đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất trên cho ông Ng bà L và ông Ng bà L đã quản lý toàn bộ phần đất và được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất năm 1995. Cùng thời điểm này, bà Nga quay về phần đất và bà đã phát hiện phần đất của bà đã bị ông Ng bà L quản lý và bà xác định có khiếu nại nhưng hòa giải không thành. Nhưng trong suốt thời gian từ khi nguyên đơn phát hiện phần đất của nguyên đơn do bị đơn đang quản lý đến năm 2007, giữa bà N và ông T, ông Ng chưa có lần nào gặp mặt nhau để xác định phần đất ông T đã chuyển nhượng cho ông Ng có vị trí ở đâu và diện tích bao nhiêu. Mặc dù thời điểm này ông T còn ở địa phương nhưng nguyên đơn cho rằng ông T bận làm ăn nên không có mặt để xác định lại phần đất mà chỉ gửi tờ tường thuật là bản phô tô là không có giá trị pháp lý. Nguyên đơn căn cứ vào tờ tường thuật có ký tên Nguyễn Văn T để yêu cầu bị đơn giao trả lại phần đất là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Tại hồ sơ thể hiện ngoài các giấy chuyển nhượng viết tay, năm 2007 chính quyền địa phương có tiến hành hòa giải đối với phần đất tranh chấp ngang 42m dài 06m. Mà N cho rằng ngoài ra bà còn yêu cầu phần đất giáp lộ ngang 42m dài 18m, tổng diện tích là 756m² nhưng bà N không có chứng cứ gì chứng minh có yêu cầu phần đất trên. Xét thấy việc nguyên đơn yêu cầu và được chính quyền địa phương hòa giải phần đất ngang 42m dài 06m trùng với phần đất nguyên đơn đang yêu cầu Tòa án giải quyết nhưng chỉ lớn hơn phần diện tích đất tính từ lộ vào nên Tòa án vẫn tiến hành giải quyết là phù hợp.

[5] Đối với chi phí đo đạc, do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, nguyên đơn đã thanh toán xong nên không đề cập xử lý.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ án phí. Nguyên đơn là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên được miễn toàn bộ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ các Điều 99, 100, 203 Luật đất đai; Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 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.

2. Tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Hồng A về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn Ng và bà Nguyễn Thị L giao trả lại phần đất tranh chấp diện tích 342m², đất tọa lạc tại ấp Tân Trung, xã Hòa Tân, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà N, ông Hồng A được miễn toàn bộ,

Các đương sự có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng ông Tr có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được giao nhận hoặc bản án được niêm yết công khai.

Nơi nhận

- TAND tỉnh Cà Mau
- VKSND thành phố Cà Mau
- Các đương sự
- Lưu hồ sơ
- Lưu án văn
- Lưu TM (TANDTPCM)

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đã ký

Đinh Cẩm Đào