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: 21/2019/DS-ST.
Ngày: 11/6/2019.
"V/v tranh chấp quyền sử dụng 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 toạ 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.

Vào ngày 11 tháng 6 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: 181/2018/TLST-DS ngày 13 tháng 7 năm 2018 về việc*"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 32/2019/QĐXXST-DS, ngày 22 tháng 4 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Huỳnh Văn C, sinh năm 1952 (chết).

Kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Châu gồm:

1/ Bà Trần Thị C, sinh năm 1957;

2/ Ông Huỳnh Anh P, sinh năm 1979;

Cùng địa chỉ: Khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3/ Bà Huỳnh Thị Kim T, sinh năm 1991;

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện C, TP. Hồ Chí Minh.

4/ Ông Huỳnh Văn N, sinh năm 1989;

Địa chỉ: Khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Tạm trú: Ấp C, xã T, huyện C, TP. Hồ Chí Minh.

5/ Ông Huỳnh Văn C1, sinh năm 1986;

Địa chỉ: Khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Tạm trú: ấp T, xã T, huyện C, TP. Hồ Chí Minh.

6/ Bà Huỳnh Thị B, sinh năm 1981.

Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện C, TP. Hồ Chí Minh.

Bà C, bà T, ông N, ông C1 và bà B cùng ủy quyền cho ông Huỳnh Anh P.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1960.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
1/ Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1954.
2/ Chị Nguyễn Thanh T, sinh năm 1994 (con ông H);
3/ Anh Nguyễn Hoàng Giang, sinh năm 1996 (con ông H).
Cùng địa chỉ: Khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.
- *Người làm chứng:*
1/ Ông Nguyễn Văn C2, sinh năm 1953;
2/ Ông Tô Văn K, sinh năm 1945.
Cùng địa chỉ: Khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.
Ông P, ông H và bà T có mặt tại phiên tòa.
Chị T, anh G, ông K và ông C2 có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

-Tại đơn khởi kiện ngày 02/3/2018; biên bản lấy lời khai ngày 28/12/2018; biên bản hòa giải ngày 06/9/2018; 10/4/2019 và tại phiên tòa ông Huỳnh Anh P đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bà C, bà T, ông N, ông C1 và bà B trình bày: Vào năm 1987 cha ông là ông Huỳnh Văn C khai mở được 1 phần đất khoảng 1.000m^2, tọa lạc tại Khóm A, thị trấn T. Đến khoảng năm 2000, cha ông có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh H 1 phần diện tích đất trên có chiều ngang 10m chiều dài 15m, hai bên mua bán có làm giấy tay với nhau, giấy mua bán này cha ông mượn ông Tô Văn K viết giùm (hiện nay giấy tay đã thất lạc không còn). Sau khi mua đất, ông H có san lấp mặt bằng và cất nhà ở, sau này gia đình ông đi làm ăn xa, ông H xây bó nền lúc nào không biết. Từ năm 2013, cha ông bị bệnh già lẫn nên ông H lợi dụng ký làm thủ tục sang tên.

Qua đo đạc thực tế hiện nay, bên ông H sử dụng lấn qua phần đất của cha ông có diện tích là 200,3m^2.

Nay ông khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Thanh H và bà Nguyễn Thị T phải trả lại diện tích đất bao chiếm là 200,3m^2 (đo đạc thực tế), thuộc 1 phần thửa đất số 25, tờ bản đồ số 77, do ông Nguyễn Thanh H đang đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, yêu cầu ông Nguyễn Thanh H và bà Nguyễn Thị T phải di dời các công trình kiến trúc và cây trồng có trên phần đất tranh chấp, để giao trả lại đất cho gia đình ông quản lý và sử dụng.

- Tại bản ghi ý kiến ngày 24/7/2018;biên bản lấy lời khai ngày 02/01/2019; biên bản hòa giải ngày 06/9/2018; 10/4/2019 và tại phiên tòa ông Nguyễn Thanh H và bà Nguyễn Thị T trình bày: Trước đây, vào năm 2000, vợ chồng ông có mua của ông Huỳnh Văn C diện tích đất chiều ngang 14,5m chiều dài từ mí kênh Đường Gạo đến đất ông Nguyễn Văn C (có trụ đá) khoảng 30m và một lối đi chiều ngang 2m dài khoảng 8m, khi mua bán hai bên có làm giấy tay với nhau, sau đó vợ chồng ông tiến hành xây bó nền, bơm cát san lấp mặt bằng cất nhà ở và trồng cây. Đến năm 2012, vợ chồng ông chuyển nhà đi nơi khác ở, phần đất nền nhà trên cất làm kho chứa vật dụng gia đình, hiện còn sử

dụng. Đến năm 2017, ông đi đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 422,6m^2 (trong đó có diện tích 200,3m^2 đất tranh chấp).

Nay bên ông P yêu cầu ông phải trả lại diện tích đất bao chiếm là 200,3m^2, tờ bản đồ số 77, thửa đất số 25, do ông đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, yêu cầu ông phải di dời các công trình kiến trúc và cây trồng có trên phần đất tranh chấp, ông không đồng ý, vì phần đất này ông đã sang nhượng hợp pháp và sử dụng ổn cho đến nay.

Tại đơn xin xét xử vắng mặt anh G và chị T trình bày: Thống nhất theo ý kiến của ông H và bà T, không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này.

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 166 Luật đất đai, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bên ông P đối với ông H.

Giữ y phần diện tích đất tranh chấp cho ông H tiếp tục quản lý và sử dụng.

Trong quá trình thu thập chứng cứ các bên có cung cấp các chứng cứ sau:

Ông H có cung cấp cho Tòa án 1 giấy tay sang nhượng nền nhà ngày 22/4/2000, do ông Huỳnh Văn C, ông Nguyễn Thanh H, ông Tô Văn K và bà Lê Thị Mỹ N cùng ký tên, 1 giấy tay sang nhượng đất ngày 29/01/2004 do ông Huỳnh Văn C ký tên và 1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 422,6m^2, thuộc thửa số 25, tờ bản đồ số 77 do ông Nguyễn Thanh H đứng tên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử xét thấy:

Qua xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện: Phần đất tranh chấp giữa các bên hiện nay có diện tích là 200,3m^2, thuộc 1 phần thửa số 25, tờ bản đồ số 77 hiện do ông H đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Phần đất tranh chấp từ năm 2000 cho đến nay, do bên ông H quản lý và sử dụng, cụ thể: ông H xây bó nền, bơm cát san lấp mặt bằng, cất nhà ở và trồng cây (Bạch Đàn) .

Tại phiên tòa, ông P (đại diện cho bà C, bà T, ông N, ông C1 và bà B) yêu cầu ông H phải giao trả lại phần đất lấn chiếm là 200,3m^2.

[1] Xét yêu cầu của ông P là không có căn cứ chấp nhận, bởi vì, phần đất tranh chấp giữa các bên hiện nay, tuy có nguồn gốc là của ông C (cha ông P), quản lý và sử dụng, đến năm 2000 ông C có thỏa thuận sang nhượng lại cho ông H 1 phần diện tích đất trên, trong quá trình sang nhượng đất, 2 bên có làm giấy tay với nhau. Căn cứ vào giấy tay sang nhượng đất giữa ông H với ông C ngày

22/4/2000 thể hiện: ông C sang nhượng cho ông H 1 phần đất có chiều ngang 12 mét, chiều dài 30 mét, với giá là 7 chỉ vàng 24K, giấy tay này có chữ ký của ông C, người làm chứng là ông Tô Văn K. Qua làm việc với ông K thừa nhận chữ ký trong giấy mua bán trên là của ông. Ngày 29/01/2004, ông C tiếp tục lập 1 giấy tay thể hiện có sang nhượng cho ông H 1 phần đất chiều ngang 14,5 mét, (2 giấy mua bán này được ông P thừa nhận tại phiên tòa là chữ ký của ông C). Sau khi ông H sang nhượng phần đất trên, ông tiến hành xây bó nền xung quanh phần đất đã sang nhượng, san lấp mặt bằng và cất nhà ở, trong quá trình ông H san lấp mặt bằng và cất nhà ở, thời điểm này bên ông C vẫn còn ở cặp với phần đất đã sang nhượng cho ông H, nhưng bên ông C không ai có ý kiến hay tranh chấp gì, tại phiên tòa ông P thừa nhận rằng khi ông H xây bó nền, san lấp mặt bằng và cất nhà ở gia đình ông đều biết việc trên nhưng cho rằng ông H xây cất trên phần đất của ông H nên bên ông không ai tranh chấp gì. Mặc khác, ngày 26/4/2017 ông H đi đăng ký Giấy chứng nhận quyền sử đất, ông C có ký xác nhận ranh đất để ông H đăng ký theo quy định. Như vậy, chứng tỏ phần đất tranh chấp hiện nay ông C đã sang nhượng cho ông H, nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của ông P.

[2] Trong quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa, ông P trình bày: việc cha ông (ông C) bán đất cho ông H chiều ngang 10 mét, chiều dài 15 mét có nhờ ông K viết giùm giấy mua bán, tại biên bản lấy lời khai ngày 03/6/2019 ông K cho rằng vào năm 2000, ông có viết giùm cho ông C 1 giấy mua bán đất với ông H thể hiện ông C có bán cho ông H 1 phần đất chiều ngang 10 mét, chiều dài 10 mét, tuy nhiên ông thừa nhận chữ ký trong tờ giấy sang nhượng nền nhà ngày 22/4/2000 chính là chữ ký của ông. Do đó, lời trình bày của ông K mâu thuẫn với lời trình bày của ông P và mâu thuẫn với nội dung trong giấy sang nhượng đất ngày 22/4/2000, nên không có căn cứ chấp nhận lời trình bày của ông K.

[3] Trong quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa, ông P cho rằng: vào năm 2000 cha ông (ông C) chỉ bán cho ông H 150m^2 đất (chiều ngang 10 mét, chiều dài 15 mét), lúc bán có ông K viết dùm giấy mua bán, sau này ông H lợi dụng cha ông bị bệnh mất trí nhớ nên đăng ký diện tích đất lớn như hiện nay, lấn qua đất của gia đình ông là 200,3m^2. Xét thấy lời trình bày này là không có căn cứ để chấp nhận, bởi vì, trong quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa, ông không xuất trình được giấy mua bán đất cho ông H chiều ngang 10 mét, chiều dài 15 mét nên không thể đối chiếu với lời trình bày của ông được. Hơn nữa, như đã phân tích phần trên, việc ông C sang nhượng đất cho ông, 2 bên có làm giấy tay với nhau. Căn cứ vào giấy mua bán ngày 22/4/2000 thể hiện: ông C sang nhượng cho ông H 1 phần đất có chiều ngang 12 mét, chiều dài 30 mét và giấy mua bán ngày 29/01/2004 thể hiện ông C sang nhượng cho ông H 1 phần đất chiều ngang 14,5 mét, tại phiên tòa, ông P thừa nhận chữ ký tên trong 2 giấy mua bán trên chính là của cha ông (ông C). Như vậy, có căn cứ xác định ông C đã sang nhượng cho ông H phần đất có chiều ngang là 14,5 mét, chiều dài 30 mét, chứ không phải chiều ngang 10 mét, chiều dài 15 mét như lời ông trình bày.

[4] Đối với lời trình bày của ông P cho rằng, lúc cha ông (ông C) ký giáp ranh đất cho ông H đi đăng ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thời điểm này cha ông bị bệnh mất trí nhớ, nhưng trong quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa, ông cũng không xuất trình được chứng cứ gì để thể hiện ông C bị bệnh trên, nên không có căn cứ để chấp nhận lời trình bày của ông.

[5] Qua xem xét thẩm định tại chỗ, phần diện tích đất của ông H có chiều ngang là 14,15 mét (thiếu 0,35 mét) so với diện tích sang nhượng, nhưng ông không yêu cầu bên ông C phải giao thêm cho đủ theo giấy mua bán nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[6] 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 100.000đ/m^2, 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 P, bà C, bà T, ông N, ông C1 và bà B (những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông C) là không có căn cứ chấp nhận nên ông P, bà C, bà T, ông N, ông C1 và bà B phải chịu toàn bộ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ (đã nộp xong).

Do yêu cầu của ông P, bà C, bà T, ông N, ông C1 và bà B là không có căn cứ chấp nhận, ông P, bà C, bà T, ông N, ông C1 và bà B phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, do bà C thuộc trường hợp được miễn án phí (người cao tuổi) nên xét miễn toàn bộ án phí cho bà C là phù hợp và có căn cứ chấp nhận.

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 166 Luật đất đai; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ, khoản 1 Điều 12; 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 Huỳnh Anh P, bà Huỳnh Thị Kim T, ông Huỳnh Văn N, ông Huỳnh Văn C1, bà Huỳnh Thị B và bà Trần Thị C đối với ông Nguyễn Thanh H và bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu ông H và bà T giao trả lại 200,3m^2, thuộc 1 phần của thửa đất số 25, tờ bản đồ số 77, do ông Nguyễn Thanh H đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2/ Giữ y phần diện tích đất tranh chấp có diện tích là 200,3m^2 cho ông Nguyễn Thanh H và bà Nguyễn Thị T tiếp tục quản lý và sử dụng, thuộc 1 phần của thửa 25, tờ bản đồ số 77, do ông Nguyễn Thanh H đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể như sau:

Hướng Đông giáp kênh Đường Gạo có chiều dài là 4,15 mét (từ mốc số 6 đo đến mốc số 12);

Hướng Bắc giáp phần còn lại của thửa số 25 của ông H có chiều dài là 15,11 mét (từ mốc số 6 đo đến mốc số 7);

Hướng Đông giáp phần còn lại của thửa số 25 của ông H có chiều dài là 10 mét (từ mốc số 7 đo đến mốc số 4);

Hướng Bắc giáp với thửa 143 của bà T có chiều dài là 9,71 mét (từ mốc số 4 đo đến mốc số 3);

Hướng Tây giáp với thửa đất số 23 của ông C2 có chiều dài là 2,67 mét (từ mốc số 3 đo đến mốc số 2);

Hướng Bắc giáp với thửa đất số 23 của ông C2 có chiều dài là 10 mét (từ mốc số 2 đo đến mốc số 1);

Hướng Tây giáp với thửa đất số 23 của ông C2 có chiều dài là 2,67 mét (từ mốc số 3 đo đến mốc số 2);

Hướng Tây giáp với đường bờ tây kênh Đường Gạo có chiều dài là 2 mét (từ mốc số 1 đo đến mốc số 8);

Hướng Nam giáp với phần đất còn lại của ông C có chiều dài là 10,48 mét (từ mốc số 8 đo đến mốc số 9);

Hướng Tây giáp với phần đất còn lại của ông Châu có chiều dài là 8,49 mét (từ mốc số 9 đo đến mốc số 10);

Hướng Nam giáp với phần đất còn lại của ông C có chiều dài là 22,09 mét (từ mốc số 10 đo đến mốc số 12);

Theo sơ đồ đo đạc ngày 08/01/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tam Nông và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/12/2018 của Tòa án.

Ông Huỳnh Anh P, bà Huỳnh Thị Kim T, ông Huỳnh Văn N, ông Huỳnh Văn C1, bà Huỳnh Thị B và bà Trần Thị C phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 6.852.000đ (Sáu triệu tám trăm năm mươi hai nghìn đồng) (đã nộp xong).

7/ Về án phí:

Bà Trần Thị C được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Huỳnh Anh P, bà Huỳnh Thị Kim T, ông Huỳnh Văn N, ông Huỳnh Văn C1 và bà Huỳnh Thị B phải liên đới nộp 834.500đ (Tám trăm ba mươi bốn nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Báo cho nguyên đơn, bị đơn 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. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án.

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 GĐKT 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