TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ SA ĐÉC** **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 43/2019/DS-ST.
Ngày: 18-10-2019
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SA ĐÉC - TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Cao Thị Diệu Hiền

Ông Nguyễn Văn Minh

Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Kim Kiều – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc, Đồng Tháp.

Đại diện Viện Kiểm sát Nhân dân Thành phố Sa Đéc tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Văn Trung - Kiểm sát viên.

Trong ngày 14, 18 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc, tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 06/2019/TLST-DS ngày 08 tháng 01 năm 2019 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất"* theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 52/2019/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 9 năm 2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 34/2019/QĐST-DS ngày 08 tháng 10 năm 2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 35/2019/QĐST-DS ngày 09 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông U, sinh năm 1957
Địa chỉ: ấp P, xã Đ, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn U: Luật sư N - Văn phòng luật sư X, thuộc đoàn luật sư tỉnh Đồng Tháp.

Bị đơn: Ông T, sinh năm 1962
Bà H, sinh năm 1963

Người đại diện hợp pháp của bà H: Ông T, là đại diện ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 15/7/2013).
Cùng địa chỉ: ấp P, xã Đ, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn T: Luật sư T1 – Văn phòng luật sư Z, thuộc đoàn luật sư tỉnh Đồng Tháp

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà O, sinh năm 1952

2. Bà K, sinh năm 1965

Cùng địa chỉ: ấp P, xã Đ, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

3. Ủy ban nhân dân thành phố Sa Đéc.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban: Ông H, Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Sa Đéc, là đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 21/01/2019).

4. Ngân hàng N– Chi nhánh Sa Đéc

Địa chỉ: Khóm B, Phường M, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

5. Hộ kinh doanh K, đại diện là bà K – Chủ hộ kinh doanh.

Địa chỉ: ấp P, xã Đ, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà K, bà O, luật sư có mặt tại phiên tòa. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N, UBND thành phố Sa Đéc (đại diện là ông Hon) có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, các biên bản lấy lời khai trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn ông U trình bày:*

Nguồn gốc phần đất tranh chấp do ông U nhận chuyển nhượng của ông I vào ngày 05/10/1990, tổng diện tích là 4.601,84m^2 (trong đó, có phần đất hai bên đang tranh chấp) với giá là 40 chỉ vàng 24K, số vàng này là của vợ chồng ông U dành dụm để mua. Việc chuyển nhượng đất giữa ông U với ông I có làm giấy tay (tờ giao nhượng đất vĩnh viễn). Đến năm 1998, ông U đăng ký kê khai xin cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Ngày 05/8/1998, Ủy ban thị xã Sa Đéc (nay là thành phố Sa Đéc) cấp giấy chứng nhận cho ông U diện tích 4.601m^2 gồm thửa 1276, diện tích 400m^2, thửa 1277 diện tích 728m^2 và thửa 1278 diện tích 3.473m^2 cùng tờ bản đồ 01. Ngày 07/7/2015, ông U được Ủy ban cấp đổi Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất gồm thửa 88 diện tích 1934,6m^2 và thửa 70 diện tích 2832,2m^2 cùng tờ bản đồ 32. Trong đó, phần đất các bên đang tranh chấp thuộc thửa 70 (thửa cũ 1278), qua đo đạc thực tế diện tích là 2637,3m^2, thiếu so với giấy chứng nhận được cấp là 194,90m^2 nhưng ông U cũng thống nhất, không có thắc mắc khiếu nại gì.

Vào năm 1995, ông U cho vợ chồng ông T (anh vợ ông U) và bà H (vợ ông T) mượn phần đất thuộc thửa 70 (thửa cũ 1278) để canh tác trồng lúa, lấy huê lợi nuôi cha mẹ vợ của ông U (là ông L và bà U), việc cho mượn đất giữa hai bên không có làm giấy tờ vì là người trong gia đình. Do thời gian này, vợ chồng ông T ở chung với cha mẹ là ông L và bà U. Sau khi cho ông Thắng mượn đất canh tác thì tiền thuế sử dụng đất hàng năm vẫn do ông U đóng và ông T cũng không phải trả huê lợi hay bất kỳ khoản tiền thuê đất nào cho ông U.

Năm 2004, cha vợ ông U là ông L chết, mẹ vợ là bà V về sống chung với vợ chồng ông U. Sau khi ông L chết, ông U nhiều lần đề nghị ông T và bà H giao đất

cho ông U sử dụng, nhưng ông T và bà H không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp.

Nay ông U yêu cầu ông T và bà H giao trả đất cho ông U sử dụng, phần đất diện tích đo đạc thực tế 2637,3m^2 thuộc thửa 70 tờ bản đồ 32, thể hiện từ mốc 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 1 (theo mảnh trích đo địa chính số 107 – 2019 ngày 25/7/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sa Đéc). Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất do ông U đứng tên.

Ông U xác định, phần đất tranh chấp là tài sản của ông U, không liên quan đến ông L1 và bà O. Đối với việc ông T cho rằng, phần đất tranh chấp ông Nhâm đã làm di chúc để lại cho ông T thì ông U không đồng ý. Vì quyền sử dụng đất không phải của ông L, nhưng ông L lại di chúc để lại cho ông T là không hợp pháp.

Đối với phần mộ của ông L, mộ của mẹ ông B1 và phần mộ con ông TA. Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông U, ông U không có tranh chấp yêu cầu di dời những phần mộ trên.

Hiện nay phần đất tranh chấp ông U đang thế chấp cho Ngân hàng TMCP N để đảm bảo cho khoản vay của hộ kinh doanh K (bà K đại diện). Hạn mức cho vay tối đa là 650.000.000đ (giải ngân số tiền 550.000.000đ), thời hạn vay 24/7/2020. Phía ông U không có tranh chấp, yêu cầu giải quyết đối với số tiền vay trên.

Ngoài ra, ông U không còn yêu cầu gì khác.

** Tại bản tự khai, các biên bản lấy lời khai trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa hôm nay bị đơn ông T, bà H (bà H ủy quyền cho ông T) trình bày:*

Phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của ông L (cha ông T) nhận chuyển nhượng của ông I vào năm 1991. Để có tiền chuyển nhượng phần đất trên, ông L đã bán toàn bộ tài sản ở xã L, huyện C và đưa cho ông U đứng tên mua đất dùm ông L. Vì ông T cho rằng thời điểm này, những người nhận chuyển nhượng đất phải có hộ khẩu tại nơi có đất chuyển nhượng. Do ông L không có hộ khẩu tại thị xã S (nay là thành phố S) nên ông L mới nhờ ông U là con rễ có hộ khẩu tại thành phố S đứng ra chuyển nhượng đất dùm ông L.

Việc ông L nhờ ông U đứng tên chuyển nhượng đất dùm cho ông L, các bên không có làm giấy tờ, chỉ thỏa thuận miệng. Nhưng khi ông U nhận chuyển nhượng đất của ông I có làm giấy tay, hiện ông U đang giữ. Tổng diện tích đất ông L nhờ ông U nhận chuyển nhượng của ông I khoảng 5000m^2, số tiền chuyển nhượng bao nhiêu thì ông T không rõ vì thời gian này ông Thắng không thường xuyên ở nhà. Sau khi nhận chuyển nhượng của ông I thì ông L giao cho ông T canh tác phần đất ruộng khoảng 3000m^2, còn khoảng 2000m^2 đất vườn và đất ở thì giao cho ông U canh tác, sử dụng.

Vào năm 1994, giữa ông L và ông U có tranh chấp đất (đối với phần đất đang khởi kiện) do ông L yêu cầu ông U đưa giấy tờ mua bán đất với ông I cho ông L đi

đăng ký kê khai xin cấp giấy nhưng ông U không đưa. Việc tranh chấp giữa các bên được Ban nhân dân ấp Phú Thuận hòa giải, hai bên tạm thời thỏa thuận ông L canh tác 3000m^2 đất ruộng (hiện nay ông T đang quản lý và đang tranh chấp), ông U canh tác 2000m^2 đất vườn và đất ở. Thỏa thuận của các bên Ban nhân dân ấp Phú Thuận có lập biên bản nhưng hiện nay biên bản hòa giải bị thất lạc không còn. Tuy nhiên, đến năm 1998, ông U đã đăng ký kê khai và được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất bao gồm cả phần đất ông T quản lý sử dụng từ năm 1991 đến nay mà không có nói cho ông L hay ông T biết.

Ông T xác định phần đất trên không phải của ông U, ông T không có mượn của ông U để canh tác, mà do ông L giao cho ông U sử dụng từ năm 1991 đến nay. Ngoài ra, vào năm 2004 ông L chết, trước khi chết ông L có viết di chúc vào ngày 04/11/2003 để lại cho ông T được sử dụng 3000m^2 đất ruộng trên, di chúc của ông L có ông V1 chứng kiến.

Nay ông T và bà H không đồng ý trả lại phần đất diện tích đo đạc thực tế là 2637,3m^2 thuộc thửa 70 tờ bản đồ 32, do ông U đứng tên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất thể hiện từ mốc 1 – 2 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 1 (theo mảnh trích đo địa chính số 107 – 2019 ngày 25/7/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sa Đéc). Vì phần đất trên không phải của ông U, mà là của ông L và ông L đã có di chúc để lại cho ông T sử dụng.

Đối với phần diện tích đất chênh lệnh giữa ranh đất theo yêu cầu của ông U và ranh đất theo yêu cầu của ông T thể hiện từ mốc 2 – 3 – 4 – 5 – 2, diện tích 06m^2, ông T không có ý kiến hay tranh chấp gì.

Trong quá trình sử dụng đất từ năm 1991 đến nay, ông T có đầu tư đắp bờ phía trong kênh thủy lợi, nhưng chi phí không nhiều. Ngoài ra, trên phần đất tranh chấp hiện nay ông T có trồng cỏ để bán cho những người nuôi bò. Nếu trường hợp phải trả lại đất cho ông U, ông T và bà H tự nguyện di dời tài sản (cỏ), không yêu cầu ông U bồi thường thiệt hại, không yêu cầu ông U trả chi phí đầu tư đắp bờ.

Ông T cũng không yêu cầu chia thừa kế trong vụ kiện này, vì phần đất của ông L đã cho ông T sử dụng từ năm 1991 đến nay.

Đối với Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CA 886239, được Ủy ban nhân dân thành phố Sa Đéc cấp cho U vào ngày 07/7/2015, ông T đề nghị Tòa án xem xét điều chỉnh theo quy định pháp luật.

Đối với phần mộ của ông L, mộ của mẹ ông B1 và phần mộ con ông TA. Trong trường hợp ông T được tiếp tục sử dụng đất, thì ông T cũng không có tranh chấp yêu cầu di dời những phần mộ trên.

Đối với ông L1 đã cắt hộ khẩu từ trước năm 1975 về R, Kiên Giang sinh sống nên phần diện tích đất tranh chấp không có liên quan gì đến ông L1. Đồng thời, cũng không có liên quan gì đến bà O. Hiện tại ông T không rõ địa chỉ của ông L1.

Ngoài ra, ông T không còn ý kiến, yêu cầu gì khác.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà K; đồng thời chủ hộ kinh doanh K trình bày:*

Bà Hòa là vợ của ông U, bà K thống nhất theo lời trình bày về nguồn gốc đất tranh chấp cũng như yêu cầu khởi kiện của ông U.

Đối với việc ông T cho rằng, đất tranh chấp là của ông L và ông L có làm di chúc để lại cho ông T, phía bà K không đồng ý. Vì phần đất tranh chấp không thuộc quyền sử dụng của ông L nhưng ông Llại di chúc để lại cho ông T là không đúng.

Trong trường hợp Tòa án xác định phần đất tranh chấp của ông L, bà K cũng không yêu cầu chia thừa kế trong vụ kiện này.

Ngoài ra, với tư cách là người đại diện hộ kinh doanh K bà có ý kiến: Ngày 24/7/2019, Ngân hàng N, chi nhánh Sa Đéc có ký hợp đồng tín dụng số 85.19.0010/2019/HĐCVHM/NHCTT724 cho hộ kinh doanh bà K vay số tiền 550.000.000đ. Để đảm bảo cho khoản vay, ông U và bà K có thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất thuộc thửa 88 và thửa 70 (hiện đang tranh chấp) cùng tờ bản đồ 32 do ông U đứng tên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, theo hợp đồng thế chấp số 85.17.0010/HĐTC ngày 15/9/2017. Trong vụ kiện này bà K không có tranh chấp, yêu cầu giải quyết đối với khoản nợ của ngân hàng.

Ngoài ra, bà Hòa không còn ý kiến, yêu cầu gì khác.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà O trình bày:*

Bà O xác định phần đất tranh chấp là của ông U, do ông U chuyển nhượng của ông I. Đối với việc ông T cho rằng phần đất tranh chấp của ông L và ông L có di chúc để lại cho ông T, phía bà O không thống nhất. Trong vụ kiện tranh chấp quyền sử dụng giữa ông U và ông T, bà O không có ý kiến hay yêu cầu gì. Trong trường hợp Tòa án xác định đất tranh chấp là của ông L, thì bà O cũng không yêu cầu chia thừa kế và có đơn xin khước từ nhận di sản.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng N, chi nhánh Sa Đéc trình bày:

Ngày 24/7/2019, Ngân hàng N, chi nhánh Sa Đéc có ký hợp đồng tín dụng số 85.19.0010/2019/HĐCVHM/NHCTT724 cho hộ kinh doanh bà K vay số tiền 550.000.000đ. Để đảm bảo cho khoản vay, ông U và bà K có thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất thuộc thửa 88 và thửa 70 (hiện đang tranh chấp) cùng tờ bản đồ 32 do ông U đứng tên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, theo hợp đồng thế chấp số 85.17.0010/HĐTC ngày 15/9/2017.

Liên quan đến việc tranh chấp quyền sử dụng giữa ông U và ông T, Ngân hàng không có ý kiến gì. Ngân hàng không có yêu cầu gì đối với ông U và bà K trong vụ kiện này, nếu sau này có phát sinh tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ kiện

dân sự khác. Trong trường hợp Tòa án xét xử không chấp yêu cầu khởi kiện của ông Út, giao cho ông T được tiếp tục sử dụng phần đất trên thì Ngân hàng đồng ý trả lại cho ông U quyền sử dụng đất CA 886239, thuộc thửa 70, tờ bản đồ 32, được UBND thành phố Sa Đéc cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho ông U ngày 07/7/2015.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố Sa Đéc, đại diện theo ủy quyền là ông H trình bày:*

Trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất lần đầu và cấp đổi lần 2 cho ông U là đúng theo quy định pháp luật. Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất không có ai tranh chấp.

Nguyên nhân diện tích do đạc thực tế thiếu so với Giấy chứng nhận là do ranh giới mốc giới thửa đất theo đo đạc thẩm định thực tế không trùng với ranh giới, mốc giới thửa đất được cấp giấy chứng nhận. Khi cấp đổi giấy chứng nhận cho ông U có đo đạc tại Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 05/5/2015 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố Sa Đéc.

Ủy ban không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

** Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Nguồn gốc đất là của ông I, ông U nhận chuyển nhượng vào năm 1990, có xác lập bằng giấy tay. Ông U đã trả đủ tiền cho ông I và ông I cũng đã giao đất cho ông U sử dụng. Phía ông I cũng xác định là chuyển nhượng đất cho ông Út, không có biết ông L. Sau khi nhận chuyển nhượng ông U sử dụng đến năm 1995, vì tình nghĩa gia đình, điều kiện kinh tế gia đình ông T khó khăn, nên ông U để cho ông T canh tác trồng lúa lo cho cha mẹ vợ ông U. Quá trình cho ông T sử dụng đất, ông U không lấy tiền. Ngược lại, ông T đã chiếm dụng đất sử dụng, đem cầm cố cho người khác mà không thông báo cho ông U. Đối với việc ông T cho rằng ông L đưa tiền và nhờ ông U đứng tên chuyển nhượng đất thay ông L nhưng cũng không có giấy tờ gì chứng minh. Trong quá trình giải quyết vụ án, phía bà U (vợ ông L) cũng xác định phần đất tranh chấp là tài sản của ông U. Việc ông T cho rằng, năm 1994 ông L có tranh chấp đất với ông U nhưng cũng không có gì chứng minh.

Về tờ di chúc của ông L để lại phần đất tranh chấp cho ông T không đúng về mặt hình thức, cũng như điều kiện sức khỏe, năng lực hành vi của ông L. Hơn nữa phần đất tranh chấp không phải tài sản của ông L, nhưng lại định đoạt cho ông T là không đúng.

Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Tvà bà H giao trả phần đất diện tích đo đạc thực tế 2637,3m^2 thuộc thửa 70 tờ bản đồ 32 cho ông U quản lý, sử dụng.

** Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:*

Phần đất tranh chấp là của ông L nhờ ông U đứng tên chuyển nhượng dùm. Để có tiền chuyển nhượng đất, ông L đã bán hết tài sản ở Mỹ Long để lấy tiền đưa cho ông U. Trong quá trình giải quyết vụ án trước đây ông U cũng thừa nhận có mượn vàng của bà V (vợ ông L) nhưng sau này ông U lại phủ nhận, về phía bà V nói ông U đã trả nhưng cũng không có gì chứng minh.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, từ năm 1991 ông L đã giao cho ông T sử dụng đến nay, chỉ đến khi ông L chết thì ông U mới tranh chấp đòi lại đất. Ông U cho rằng đất của ông U, nhưng từ khi chuyển nhượng đến nay ông U không trực tiếp canh tác mà để cho ông T canh tác làm lúa. Việc hòa giải giữa ông L và ông U vào năm 1994, mặc dù không có tài liệu chứng minh nhưng có lời khai của những người làm chứng. Ngoài ra, khi ông T cầm cố đất cho ông M, ông U không tranh chấp. Phía ông M cũng xác nhận có bàn bạc với ông Lvề việc cố đất. Điều đó thể hiện, quyền sử dụng của ông L nên ông M mới bàn bạc với ôngL.

Hơn nữa, vào năm 2003 ông L cũng đã có di chúc để lại phần đất tranh chấp cho ông T thừa kế. Tuy về mặt pháp lý ông T không có giấy tờ chứng minh nhưng trên thực tế ông T là người trực tiếp sử dụng phần đất này từ năm 1991 đến nay. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*** Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa:**

- Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử và tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa cũng như các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Nguồn gốc phần đất tranh chấp các đương sự đều thống nhất do ông U nhận chuyển nhượng của ông I. Năm 1998, ông U đăng ký kê khai và được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Về phía ông T cho rằng do ông L đưa tiền và nhờ ông U chuyển nhượng đất dùm vì ông L không có hộ khẩu ở S nhưng ông T cũng không có chứng cứ chứng minh. Tại công văn số 23/UBND-NC ngày 21/02/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Sa Đéc. Ủy ban cũng xác định không có quy định nào bắt buộc người mua đất (bên nhận chuyển nhượng đất) và đứng tên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất phải có hộ khẩu tại nơi có diện tích đất chuyển nhượng. Do đó, việc ông T cho rằng do ông L không có hộ khẩu tại sa Đéc nên không thể đứng tên mua đất (nhận chuyển nhượng) là không có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông T, bà Hgiao trả cho ông U sử dụng phần đất diện tích 2637,3m^2 thuộc thửa 70 tờ bản đồ 32.

- Về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thủ tục tố tụng: Xét thấy Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N, chi nhánh Sa Đéc; Ủy ban nhân dân thành phố Sa Đéc (ủy quyền cho ông H) đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ vào Điều 228 Bộ luật tố dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông U yêu cầu ông T và bà H trả lại phần diện tích đo đạc thực tế là 2637,3m^2 thuộc thửa 70 tờ bản đồ 32, thể hiện từ mốc 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 1 (theo mảnh trích đo địa chính số 107 – 2019 ngày 25/7/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sa Đéc). Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất do ông U đứng tên.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy: Về nguồn gốc phần đất tranh chấp các đương sự nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi liên quan bà K, bà O đều thống nhất xác định do ông U nhận chuyển nhượng của ông I vào năm 1990. Như vậy tình tiết này đã được các bên thừa nhận không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 và được xác định là tình tiết có thật.

[4] Về phía bị đơn cho rằng nguồn gốc đất do ông L (cha ông U) nhận chuyển nhượng của ông I vào khoảng năm 1990. Sau đó, ông L giao cho ông T quản lý sử dụng từ năm 1991 đến nay. Theo quy định thì thời điểm năm 1990, những ai muốn đứng tên nhận chuyển nhượng đất thì phải có hộ khẩu ở nơi có đất chuyển nhượng. Do ông L không có hộ khẩu ở Sa Đéc nên không thể đứng tên chuyển nhượng đất. Vì vậy ông L mới đưa tiền cho ông U và nhờ ông U đứng tên chuyển nhượng đất dùm cho ông L. Nhưng ông U cũng không có tài liệu chứng cứ gì chứng minh việc ông L đưa tiền nhờ ông U và nhờ ông U đứng tên chuyển nhượng đất dùm ông L. Đồng thời số tiền mà ông Nhâm chuyển nhượng phần đất của ông I, ông L đưa cho ông U bao nhiêu tiền, ông T cũng không rõ.

[5] Tại công văn số 23/UBND-NC ngày 21/02/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Sa Đéc. Ủy ban xác định không có quy định nào bắt buộc người mua đất (bên nhận chuyển nhượng đất) và đứng tên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất phải có hộ khẩu tại nơi có diện tích đất chuyển nhượng. Do đó, việc ông U cho rằng do ông L không có hộ khẩu tại S nên không thể đứng tên mua đất (nhận chuyển nhượng) và nhờ ông U nhận chuyển nhượng thay ông L là không có căn cứ chấp nhận.

Hơn nữa, quá trình ông U đăng ký kê khai xin cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất lần đầu, cơ quan có thẩm quyền có tiến hành niêm yết công khai theo quy định và không có phát sinh tranh chấp.

[6] Mặt khác, qua xác minh lời khai người làm chứng ông I (chủ đất cũ) xác định vào năm 1990 có chuyển nhượng cho ông U phần đất diện tích 4600m^2 với giá là 04 lượng vàng 24K, đất tọa lạc tại ấp PT (nay là ấp P). Việc thỏa thuận chuyển nhượng đất hai bên có làm giấy tay. Đồng thời ông I chỉ thỏa thuận việc chuyển nhượng đất với ông U, ngoài ra không còn ai khác. Như vậy, lời khai của người làm chứng phù hợp với lời khai của nguyên đơn.

[7] Đối với việc ông T cho rằng vào năm 1994, giữa ông L và ông U có tranh chấp đất và được Ban nhân dân ấp PT hòa giải, hai bên tạm thời thỏa thuận ông Nhâm canh tác 3000m^2 đất ruộng (là phần đất hiện đang tranh chấp), ông U canh tác 2000m^2 đất vườn và đất thổ. Nhưng ông T cũng không có tài liệu giấy tờ gì để chứng minh.

[8] Ngoài ra, qua xác minh lời khai của những người làm chứng mà ông Thắng cho rằng trước đây từng tham gia hòa giải việc tranh chấp giữa ông L và ông U cũng xác định trong khoảng thời gian từ năm 1994 – 1996, có hòa giải việc tranh chấp đất giữa ông L và ông U, nhưng cũng không nhớ nội dung hòa giải thế nào, hiện nay biên bản hòa giải cũng không còn để cung cấp cho Tòa án.

[9] Đối với việc ông T cho rằng ông L để lại di chúc cho ông T phần đất này là không phù hợp với quy định pháp luật vì phần đất này thuộc quyền sử dụng của ông U, do ông U đứng tên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Mặt khác, ông T cũng xác định nếu yêu cầu không được chấp nhận, ông cũng không yêu cầu chia thừa kế trong vụ kiện này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[10] Từ những phân tích trên có đủ cơ sở xác định phần đất tranh chấp diện tích đo đạc thực tế là 2637,3m^2 thuộc thửa 70 tờ bản đồ 32, thể hiện từ mốc 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 1 (theo mảnh trích đo địa chính số 107 – 2019 ngày 25/7/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sa Đéc), giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất do ông T đứng tên, thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T. Vì vậy, ông T yêu cầu ông T và bà H giao trả đất cho ông U sử dụng phần đất diện tích 2637,3m^2 là có căn cứ chấp nhận.

Do đó, đối với ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[11] Hiện nay trên phần đất tranh chấp, ông T xác định có trồng cỏ để nuôi bò. Ngoài ra, trong quá trình sử dụng đất từ năm 1991 đến nay, ông Thắng có đầu tư đắp bờ phía trong kênh thủy lợi, nhưng chi phí không nhiều. Trường hợp phải giao trả đất cho ông U, thì ông T cũng không yêu cầu định giá, không yêu cầu ông Út bồi thường thiệt hại, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[12] Đối với phần mộ của ông Nhâm (cha ông Thắng), mộ của mẹ ông B1 và phần mộ của con ông TA. Trường hợp được sử dụng đất ông U không có tranh chấp yêu cầu di dời nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[13] Đối với số tiền vay của Ngân hàng N, chi nhánh Sa Đéc là 550.000.000đ, theo hợp đồng tín dụng số 85.19.0010/2019/HĐCVHM/NHCTT724 ngày 24.7.2019. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất thuộc thửa 88 và thửa 70 (thửa 70 hiện đang tranh chấp) cùng tờ bản đồ 32 do ông Út đứng tên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, theo hợp đồng thế chấp số 85.17.0010/HĐTC ngày 15/9/2017. Phía Ngân hàng, bà K (đại diện cho hộ kinh doanh K) và ông U không có ý kiến hay yêu cầu cầu gì, nên Hội đồng xét xử không xem xét. Nếu sau này có phát sinh tranh chấp, ngân hàng sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác.

[14] Về phía bà O xác định phần đất tranh chấp là của ông U, do ông U chuyển nhượng của ông I, bà O không có công sức đóng góp gì đối với phần đất này. Do đó, trong vụ kiện tranh chấp quyền sử dụng giữa ông U và ông T1, bà O không có ý kiến hay yêu cầu gì, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[15] Đối với ý kiến của anh H1 (con ông T, bà H) xác định phần đất tranh chấp là đất lúa do ông T và U trực tiếp canh tác, anh H1 không trực tiếp canh tác. Trong vụ kiện tranh chấp quyền sử dụng giữa ông U và ông T, anh H1 không có ý kiến hay yêu cầu gì và có đơn từ chối tham gia tố tụng, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[16] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên ông T

và bà H1 phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định là 28.263.000đ. Tuy nhiên xét thấy hiện nay ông T và bà H đều đã lớn tuổi, không còn sức lao động, điều kiện kinh tế gia đình khó khăn nên Hội đồng xét xử chấp nhận giảm 50% án phí cho ông T và bà H. Ông T và bà H còn phải nộp số tiền 14.131.500đ.

[17] Về chi phí thẩm định tại chỗ, định giá: Số tiền 3.634.000đ, ông U tự nguyện nộp. Ông U đã nộp đủ và chi xong.

Đối với ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp với quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 9 Điều 26, Khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 39, các Điều 91, 92, 147, 157, 165, Khoản 2 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 288 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ các Điều 26, 95, 97, 99, 100, 166, 169, 203 Luật Đất đai;

Căn cứ Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý án phí và lệ phí Tòa án:

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông U

Buộc ông T và bà H giao cho ông U phần đất diện tích 2637,3m^2 trong phạm vi các mốc 01 – 02 – 03 – 04 – 05 – 06 – 07 – 08 – 09 – 10 – 11 – 12 – 01, tại thửa 70 tờ bản đồ 32, Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cấp cho ông U vào ngày 07/7/2015. Đất tọa lạc tại ấp P, xã Đ, thành phố S, Đồng Tháp.

Buộc ông T và bà H di dời toàn bộ tài sản ra khỏi diện tích đất nói trên để giao đất cho ông U theo quy định pháp luật.

(Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/3/2019, ngày 05/6/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc và mảnh trích đo địa chính số 107 – 2019 ngày 25/7/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sa Đéc).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông T và bà H phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định là 28.263.000đ. Giảm 50% án phí cho ông T và bà H. Ông T và bà H còn phải nộp số tiền 14.131.500đ (mười bốn triệu một trăm ba mươi mốt ngàn năm trăm đồng) tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc, Đồng Tháp.

- Hoàn trả cho ông U số tiền tạm ứng án phí 6.077.000đ (sáu triệu không trăm bảy mươi bảy ngàn đồng) theo biên lai thu số 10450 ngày 10/7/2013 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc, Đồng Tháp.

3. Về chi phí thẩm định tại chỗ, định giá: Số tiền 3.634.000đ, ông U tự nguyện nộp. Ông U đã nộp đủ và chi xong.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N – chi nhánh Sa Đéc và Ủy ban nhân dân thành phố Sa Đéc vắng mặt, có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày Tòa án tống đạt, niêm yết bản án theo quy định pháp luật.

Nơi nhận:
- Đương sự
- Tòa án Tỉnh Đồng Tháp
- Viện Kiểm sát nhân dân TP. Sa Đéc
- Chi cục Thi hành án Dân sự TP. Sa Đéc
- Lưu hồ sơ vụ án, văn phòng (02 bản);

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Thủy