TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN U MINH** **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **22**/2020/DS-ST
Ngày 27-5-2020
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN U MINH, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Minh Út.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Huy Quang.

Ông Trịnh Hữu Hiệp.

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Lụa là Thư ký Tòa án nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Phạm Duy Lễ – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 và 27 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 62/2019/TLST-DS ngày 24 tháng 4 năm 2019 về tranh chấp quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 39/2020/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lâm Hoàng S (Lâm Văn S) sinh năm 1960 (có mặt).

Nơi cư trú: Ấp 3, xã K, huyện M, tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn:* Ông Lâm Văn C, sinh năm 1974 (có mặt).

Nơi cư trú: Ấp 9, xã N, huyện M, tỉnh Cà Mau.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Cụ Nguyễn Thị B, sinh năm 1929 (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp: Chị Lâm Thị S, sinh năm 1979 – Theo văn bản ủy quyền ngày 23-3-2020 của cụ Nguyễn Thị B (có mặt).

2. Ông Trần Văn T, sinh năm 1963 (xin vắng mặt).

3. Bà Lâm Thị S1, sinh năm 1958 (có mặt).

Cùng cư trú: Ấp 9, xã N, huyện M, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lâm Văn S trình bày: Năm 1995, cụ Nguyễn Thị B tặng cho ông S phần đất và được UBND huyện M, tỉnh Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (viết tắt là QSD) đất số 00600/QSDĐ ngày 01-4-1995 theo Quyết định số 1251/QĐ-UB ngày 27-7-1994. Diện tích đất được cấp thuộc thửa số 60 diện tích 5.000 m^2 và thửa số 95 diện tích 6.500m^2, tờ bản đồ số 11 tại ấp 9, xã N, huyện M, tỉnh Cà Mau. Cùng năm 1995, ông S thỏa thuận với cụ B đổi đất thửa số 60 của ông với thửa số 94 của cụ B, thỏa thuận miệng, chưa thực hiện các thủ tục sang tên quyền sử dụng. Ông S canh tác ổn định từ năm 1995 đến năm 2014 thì ông C chiếm thửa đất số 95 của ông và thửa số 94 của cụ B nên xảy ra tranh chấp. Đến tháng 02-2019, ông C phá bờ thông với phần đất liền kề của ông C canh tác cho đến nay.

Tại phiên hòa giải ngày 18-3-2020 cũng như tại phiên tòa, ông S rút một phần yêu cầu khởi kiện: Ông yêu cầu ông C trả lại phần đất thuộc thửa số 95, tờ bản đồ số 11, bản đồ 299 (thuộc thửa số 287b, tờ bản đồ số 12, hệ tọa độ VN-2000) diện tích 6.500m^2 (theo đo đạc thực tế 4.945,3m^2). Nay ông S không yêu cầu ông C trả lại phần đất thửa số 94 diện tích 6.500 m^2.

Bị đơn là ông Lâm Văn C trình bày: Nguồn gốc phần đất thuộc thửa số 95 và cả 94 là của ông C trực tiếp khai phá đất hoang (đồng năng) và đã canh tác từ năm 1991 cho đến năm 2000 nhưng không có kê khai đăng ký sổ mục kê địa chính. Đến năm 2000 ông C kêu ông S về cho đất theo lời di nguyện của cụ U (cha ruột); đồng thời ông C thỏa thuận với ông S đổi phần đất thuộc thửa số 60, tờ bản đồ số 11 diện tích 5.000m^2 của ông S với phần đất thuộc thửa số 94 do cụ B đứng tên (thỏa thuận miệng) chưa làm thủ tục sang tên. Còn lại thửa số 95 ông cho ông S thuê với giá 01 chỉ vàng 24k/năm, không có giấy tờ, ông S trả được 03 năm (trả vàng trực tiếp cho cụ B). Nay ông C không đồng ý giao lại phần đất theo yêu cầu của nguyên đơn.

Tại Biên bản hòa giải ngày 18-3-2020, cụ Nguyễn Thị B trình bày: Nguồn gốc diện tích đất theo Giấy chứng nhận đã cấp cho ông S và ông C và phần đất của cụ (thửa số 94) là của cụ U và cụ B khai phá từ năm 1962. Đến năm 1988 cụ U chết, khoảng năm 1995 cụ B đã phân chia cho các con, trong đó có toàn bộ phần đất của ông S và ông C đã được cấp giấy chứng nhận. Phần còn lại thuộc thửa số 94, tờ bản đồ số 11, diện tích 6.500m^2 cụ B đang đứng tên QSD, trên phần đất này hiện cụ và bà S1, ông T đang cất nhà ở.

Phần đất thuộc thửa số 94 cụ không có đối với ông S. Phần đất này ông C đang chiếm canh tác, nay cụ B không yêu cầu khởi kiện trong vụ án này. Đối với tranh chấp giữa ông S và ông C thì cụ chỉ yêu cầu Tòa giải quyết theo sự phân chia của cụ vào khoảng năm 1995, hiện nay đã được UBND huyện M cấp QSD đất.

Tại phiên tòa, chị Lâm Thị S đại diện theo ủy quyền của cụ B thống nhất theo ý kiến trình bày của cụ B, không có ý kiến gì khác.

Bà Lâm Thị S1 trình bày: Bà không có ý kiến gì đối với yêu cầu của nguyên đơn, chỉ yêu cầu Tòa giải quyết theo sự phân chia của cha mẹ vào năm 1995, hiện nay đã được UBND huyện M cấp QSD đất.

Tại phiên tòa, các đương sự thống nhất với nội dung biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, sơ đồ vị trí thửa đất tranh chấp đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M cùng ngày 30-7-2019 và Chứng thư thẩm định giá ngày 28-02-2020 của Công ty Cổ phần giám định và thẩm định giá E.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát: Về thủ tục tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa là đúng quy định pháp luật về thủ tục tố tụng giải quyết vụ án dân sự. Về nội dung: Áp dụng Điều 203 Luật đất đai. Chấp nhận yêu cầu của ông S, buộc ông C có nghĩa vụ giao trả lại diện tích đất 6.500 m^2 (theo đo đạc thực tế là 4.945,3 m^2) thuộc thửa số 95, tờ bản đồ số 11, bản đồ 299 (thuộc thửa 287b, tờ bản đồ số 12, hệ tọa độ VN-2000) cho ông Lâm Văn S. Đồng thời buộc ông C phải chịu án phí và các chi phí tố tụng theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Ông Trần Văn T có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt đúng theo quy định pháp luật nên Tòa án căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt ông T.

[1.2] Tại văn bản ngày 23-5-2019 và biên bản hòa giải ngày 18-3-2020 cũng như tại phiên tòa, ông S rút một phần nội dung yêu cầu khởi kiện: Ông chỉ yêu cầu ông C giao trả lại diện tích đất 6.500m^2 (theo đo đạc thực tế 4.945,3m^2) thuộc thửa số 95, tờ bản đồ số 11, bản đồ 299 được UBND huyện M, tỉnh Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Lâm Văn S. Xét thấy, tại đơn khởi kiện ngày 24-4-2019 ông S yêu cầu ông C trả lại phần đất thuộc thửa số 94 diện tích 6.500 m^2 và phần đất thửa số 95 diện tích 6.500m^2. Nhưng thửa số 94 diện tích 6.500 m^2 được UBND huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Nguyễn Thị B vào năm 1995 (Từ BL 79 – 84). Ông S cho rằng quá trình sử dụng ông và cụ B có thỏa thuận đổi đất (không lập thành văn bản) nhưng trên thực tế chưa kê khai đăng ký và chưa thực hiện các thủ tục sang tên. Tại phiên hòa giải, cụ B xác định: Giữa cụ và ông S không có thỏa thuận đổi đất. Do đó, ông S không có quyền khởi kiện yêu cầu ông C trả lại phần đất thuộc thửa số 94; đồng thời nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện nên được chấp nhận. Vì vậy, Tòa án căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc ông C giao trả lại diện tích đất 6.500m^2 thuộc thửa số 94, tờ bản đồ số 11, bản đồ 299.

[2] Về quan hệ pháp luật: Ông S và ông C đều được UBND huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp 9, xã N, huyện M, tỉnh Cà Mau đúng theo quy định Luật đất đai. Trong quá trình sử dụng, các bên phát sinh tranh

chấp nên quan hệ pháp luật được xác định là "Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Vì vậy, theo quy định tại Điều 203 Luật đất đai và căn cứ Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, tranh chấp giữa các đương sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

[3] Xét lời trình bày của ông Lâm Văn C cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp là do ông khai phá đất đồng năng vào năm 1991 nhưng em ruột của ông là Lâm Văn R (đã chết) kê khai đăng ký cho ông S, cụ B và ông C nên ông không hay biết là không có căn cứ chấp nhận. Bởi lẽ, căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lâm Văn S thể hiện diện tích đất tranh chấp thuộc thửa số 95, tờ bản đồ số 11, diện tích 6.500m^2 (theo đo đạc thực tế 4.945,3m^2) được UBND huyện M cấp giấy chứng nhận theo Quyết định số 1251/QĐ-UB ngày 27-7-1994 (Từ BL 86-91). Cùng thời điểm này, Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lâm Văn C thửa đất số 61, 96, tờ bản đồ số 11, bản đồ 299, tổng diện tích 13.000m^2 (Từ BL 93-96). Tại hồ sơ cấp quyền sử dụng đất thể hiện: Đơn xin cấp giấy chứng nhận QSD đất là do cá nhân cụ B, ông S, ông C đứng tên người đề nghị và đều được UBND huyện M cấp giấy chứng nhận cùng ngày 01-4-1995. Đối với xác nhận của ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn V và ông Phạm Hoàng T xác nhận: *"Phần đất Kinh Hai Quyến là đất của ông C khai phá"* (BL 40, 41). Tuy nhiên, nội dung xác nhận này không chứng minh được vị trí thửa đất, diện tích đất khai phá, cũng như quá trình canh tác, sử dụng đất nên không có cơ sở để chấp nhận.

[4] Ông S cho rằng sau khi được cấp QSD đất, ông giao lại phần đất cho em ruột là ông R canh tác, đến năm 2000 chuyển dịch sang nuôi trồng thủy sản ông về canh tác trên phần đất cho đến cuối năm 2018 thì ông C phá bờ canh tác cho đến nay. Phía bị đơn cho rằng từ khi khai phá năm 1991 canh tác liên tục đến năm 2000, thì cho ông S thuê lại 03 năm bằng 01 chỉ vàng 24k/năm, vàng thuê đất giao cho cụ B nhưng tại biên bản hòa giải ngày 18-3-2020, cụ B xác định không có việc cho thuê và cũng không có nhận vàng thuê đất của ông S. Ông C cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh quá trình canh tác phần đất tranh chấp, cũng như thỏa thuận cho ông S thuê đất nêu trên nên không có căn cứ chấp nhận theo lời trình bày của ông C. Tại biên bản ngày 22-02-2019 của Công an xã N, huyện M thể hiện: *"...Ông C đào bờ chiều dài khoảng 2,5m, chiều ngang khoảng 01m trên bờ ngang đất vuông giữa Lâm Văn C và ông Lâm Hoàng S"*. Như vậy, có căn cứ xác định trước khi ông C phá bờ thì phần đất tranh chấp do ông S canh tác ổn định.

[5] Ông C cho rằng giữa ông và ông S có thỏa thuận miệng việc đổi đất của ông thuộc thửa số 60, tờ bản đồ số 11, diện tích 5.000m^2 với thửa số 95, tờ bản đồ số 11 (phần đất đang tranh chấp) là không có căn cứ chấp nhận. Bởi lẽ, thửa đất số 60 và thửa số 95 đều thuộc QSD đất của ông S được UBND huyện M cấp giấy chứng nhận QSD đất số E 0243453 ngày 01-4-1995 nên việc thỏa thuận đổi đất theo như ông C trình bày là không phù hợp với thực tế. Ông S không thừa nhận có thỏa thuận đổi đất như bị đơn trình bày.

[6] Như đã phân tích trên, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông S. Buộc ông C có nghĩa vụ giao trả lại diện tích đất 6.500 m^2 (theo đo đạc thực tế là 4.945,3 m^2) thuộc thửa số 95, tờ bản đồ số 11, bản đồ 299 (thuộc thửa 287b, tờ bản đồ số 12, hệ tọa độ VN-2000) cho ông Lâm Văn S.

[7] Đối với cây và nhà của bà S1 và ông T tọa lạc trên phần đất thuộc thửa số 94, tờ bản đồ số 11, bản đồ 299 do cụ Nguyễn Thị B đứng tên QSD nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét trong vụ án.

[8] Án phí dân sự: Ông Lâm Văn C phải chịu án phí dân sự tương ứng giá trị diện tích đất tranh chấp là: (4.945,3m^2 x 35.798 đồng/m^2) x 5% = 8.851.600 đồng. Ông S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, đã dự nộp được hoàn trả lại.

[9] Về chi phí tố tụng: Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ được Tòa án chấp nhận nên ông C phải chịu chi phí đo đạc 4.076.000 đồng và chi phí định giá 5.000.000 đồng. Ông S đã nộp xong, ông C có nghĩa vụ hoàn trả cho ông S khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[10] Về quyền kháng cáo: Trong quá trình diễn ra phiên tòa đến khi kết thúc tranh luận tại phiên tòa, ông C và bà S1 có mặt nhưng vắng mặt khi Tòa án tuyên án mà không có lý do chính đáng nên có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày tuyên án theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 147, 157, 165, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 244 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng các Điều 166, 170 và Điều 203 Luật đất đai; Điều 175 Bộ luật dân sự; Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Lâm Hoàng S (Lâm Văn S) về yêu cầu ông Lâm Văn C giao trả lại diện tích đất 6.500m^2 thuộc thửa số 94, tờ bản đồ số 11, bản đồ 299 được Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Nguyễn Thị B theo Quyết định số 1154/QĐ-UB ngày 08-7-1994.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Hoàng S. Buộc ông Lâm Văn C có nghĩa vụ giao trả lại diện tích đất 6.500m^2 tại ấp 9, xã N, huyện M, tỉnh Cà Mau (theo đo đạc thực tế là 4.945,3 m^2) thuộc thửa số 95, tờ bản đồ số 11, bản đồ 299 (thửa 287b, tờ bản đồ số 12, hệ tọa độ VN-2000) cho ông Lâm Văn S đã được Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Cà Mau cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: E 0243453 ngày 01-4-1995. Vị trí tiếp giáp:

Phía Đông giáp phần đất ông Lâm Văn C đoạn dài 103,68m và đoạn dài 39,39m.

Phía Tây giáp phần đất cụ Nguyễn Thị B, cạnh dài 142,21m.

Phía Nam giáp phần đất ông Trần Văn U và Trần Văn L, cạnh dài 35,6m.

Phía Bắc giáp Kênh Hai Quyến, cạnh dài 33,95m.

(Có kèm theo sơ đồ vị trí thửa đất đo đạc ngày 30 tháng 7 năm 2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện M, tỉnh Cà Mau – bút lục số 113).

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Lâm Văn C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 8.851.600 đồng (Tám triệu tám trăm năm mươi mốt nghìn sáu trăm đồng), chưa nộp.

+ Hoàn trả cho ông Lâm Hoàng S số tiền nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 6.500.000 đồng (Sáu triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0004343 ngày 24 tháng 4 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

- Chi phí tố tụng: Ông Lâm Văn C phải chịu chi phí đo đạc 4.076.000 đồng (Bốn triệu không trăm bảy mươi sáu nghìn đồng) và chi phí định giá 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng). Ông S đã nộp xong, ông C có nghĩa vụ hoàn trả cho ông S khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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, 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.

Ông Lâm Văn S, ông Lâm Văn C và bà Lâm Thị S1 có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Ông Trần Văn T và cụ Nguyễn Thị B có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết công khai bản án.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện U Minh;
- Chi cục THADS huyện U Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu văn thư.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký)

Dương Minh Út