TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐD
T LĐ

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

Bản án số: 10/2022/DS-ST
Ngày: 12/5/2022
V/v: Tranh chấp dân sự về quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐD

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông **Lê Đình Anh V.**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Võ T**;

2. Ông **Lê Văn H**.

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Lê Thị P - là thẩm tra viên của Tòa án nhân dân huyện ĐD.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện ĐD tham gia phiên toà:* bà Phan Thị L - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 4 và ngày 12 tháng 5 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện ĐD xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 262/2020/TLST-DS ngày 09 tháng 12 năm 2020 về "Tranh chấp về quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 18/2022/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 4 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Cụ Phan T, sinh năm: 1930; Địa chỉ: 68 thôn KTM CS, xã LX, huyện ĐD, T LĐ.

Bị đơn: Ông Phan Th, sinh năm: 1969 và bà Đinh Thị H, sinh năm 1975, Địa chỉ: 140 thôn KTM CS, xã LX, huyện ĐD, T LĐ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Cụ Liễu Thị T, sinh năm: 1948; địa chỉ: 68 thôn KTM CS, xã LX, huyện ĐD, T LĐ.

2. Bà Lâm Thị H, sinh năm: 1982; địa chỉ: thôn KTM CS, xã LX, huyện ĐD, T LĐ.

3. Ông Phan Q, sinh năm: 1977; địa chỉ: thôn KTM CS, xã LX, huyện ĐD, T LĐ.

- Người đại diện hợp pháp cho cụ Phan T và cụ Liễu Thị T: Ông Võ Văn H; địa chỉ: 27 TQT, thị trấn D, huyện ĐD, T LĐ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, các bản khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Võ Văn H là người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn cụ Phan T trình bày: Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp 1.465m^2 (đo đạc thực tế gồm các thửa: thửa 1/336 diện tích 116m^2, 1/337 diện tích 88m^2, 1/691 diện tích 283m^2 tờ bản đồ số 18 và thửa 1/94 diện tích 978m^2 tờ bản đồ số 20 toạ lạc tại xã LX, huyện ĐD) là của tập đoàn sản xuất KTM CS giao cho cụ Phan T và cụ Liễu Thị T canh tác vào năm 1985. Đến năm 1997, cụ Phan T và cụ Liễu Thị T cho con là ông Phan Th và bà Đinh Thị H mượn canh tác để có Th nhập lo cho con cái ăn học. Nay, vì tuổi già sức yếu không có nơi nương tựa, con cái không chăm nuôi nên cụ T và cụ Th yêu cầu ông Phan Th và bà Đinh Thị H trả lại diện tích đất 1.465m^2 nói trên để ông bà chuyển nhượng hoặc cho Thê nhằm có tiền sinh sống và chữa bệnh. Nay ông Võ Văn H đại diện cho nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Phan Th và bà Đinh Thị H trả lại diện tích đất 1.465m^2 theo sơ đồ đo vẽ do chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 24/6/2021. Riêng thửa 1/95 diện tích 14m^2 nguyên đơn không tranh chấp với bị đơn trong vụ án này. Nguyên đơn thống nhất với giá trị tài sản được định giá theo biên bản định giá tài sản lập ngày 24/01/2022. Ngoài ra nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề nào khác.

Bị đơn vợ chồng ông Phan Th và bà Đinh Thị H trình bày: Ông bà thống nhất với kết quả đo đạc diện tích đất tranh chấp theo sơ đồ đo vẽ do chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 24/6/2021 và thống nhất diện tích đất tranh chấp theo sơ đồ đo vẽ trên là 1.465m^2 như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông bà cho biết trước đây, phần đất 1.465m^2 nói trên cùng với phần đất hiện nay ông Phan Q đang sử dụng tuy là Tập đoàn giao cho cụ Phan T và cụ Liễu Thị T sử dụng nhưng cụ T và cụ Th bỏ hoang. Ông bà được biết năm 1990 cụ Phan T cho ông Nguyễn Khắc M nhưng ông M vẫn không nhận. Đến năm 1991 cụ T cho ông Nguyễn T nhưng ông T cũng không nhận. Năm 1996 cụ T và cụ Th cho vợ chồng ông bà toàn bộ cả phần đất 1.465m^2 nói trên và phần đất hiện ông Phan Q đang sử dụng. Ông bà đã tiến hành phục hóa và sử dụng cho đến năm 2001 thì cụ T lấy lại một phần đất để giao cho ông Phan Q sử dụng (như hiện trạng). Kể từ thời điểm đó ranh giới sử dụng đất giữa ông bà với ông Phan Q hình thành cho đến nay. Riêng phần đất tranh chấp ông bà đang sử dụng thì cụ T và cụ Th hứa cho ông bà sử dụng và sau này sẽ cho con ruột của ông bà là cháu Phan Đình T. Ông bà sử dụng đất đến năm 2018 thì cụ T và cụ Th yêu cầu trả lại đất để bán dưỡng già thì ông bà không đồng ý. Ông bà không có ý kiến gì về giá đối với giá trị tài sản tranh chấp theo biên bản định giá tài sản ngày 24/01/2022. Ngoài ra ông bà không có ý kiến gì thêm. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Q trình bày: Thửa đất số 337, tờ bản đồ số 18 xã LX ông được cha mẹ là cụ T và cụ Th cho sử dụng nhưng năm 2001 ông Bùi Ngọc L đăng ký cấp nhầm nên đến năm 2019 thì ông L đã chuyển lại cho ông đứng quyền sử dụng đất. Theo sơ đồ đo vẽ do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 24/6/2021 thì ông đang sử dụng thửa 1/336 diện tích 587m^2. Cũng theo sơ đồ này thể hiện ông Phan Th đang sử dụng phần đất thửa 1/336 diện tích 116m^2 và thửa 1/337 diện tích 88m^2 chứ ông không sử dụng. Ông thống nhất với ranh giới đất thực tế sử dụng của ông với phần đất ông Phan Th và bà Đinh Thị H đang sử dụng. Nếu sau này Tòa án giải quyết buộc ông Th và bà H giao lại đất cho bố mẹ ông thì ông cũng thống nhất để bố mẹ sử dụng chứ ông không có tranh chấp với ông T, bà H hay bố mẹ ông trong vụ án này đối với các diện tích đất trên. Ngoài ra ông không có tranh chấp cũng như không có yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì khác trong vụ án này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị H trình bày: Bà là người sử dụng đất giáp ranh với phần đất của ông Q và phần đất của vợ chồng ông T, bà H. Nguồn gốc phần đất của bà giáp ranh với đất ông Q và ông T đang sử dụng do cha mẹ bà cho riêng bà từ năm 1997 và bà đã quản lý sử dụng từ năm 1997 đến nay. Cha mẹ bà có nói với bà đi đăng ký cấp giấy chứng nhận QSD đất nhưng cho đến nay bà chỉ được cấp giấy chứng nhận QSD đất thửa 338 giáp đất ông Q, còn phần đất giáp ranh đất ông T đang sử dụng bà vẫn chưa đăng ký cấp giấy chứng nhận QSD đất. Theo sơ đồ đo vẽ do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 24/6/2021 thì phần đất bà đang sử dụng là thửa đất số 691 giáp ranh với đất ông T sử dụng và một phần giáp thửa đất số 1/337 của ông Q đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Bà khẳng định hiện trạng sử dụng đất thực tế giữa bà với ông Phan Th và ông Phan Q được ngăn cách thực tế bằng con mương theo hiện trạng từ năm 1997 cho đến nay. Hai bên không có tranh chấp. Do vậy bà công nhận con mương này làm ranh giới thực tế. Bà không có tranh chấp gì đối với diện tích đất 283m^2 thửa 1/691 hiện ông T, bà H đang sử dụng trong vụ án này. Nếu sau này xin xét cấp giấy chứng nhận QSD đất thì bà cũng chỉ xin xét cấp đúng hiện trạng phần đất bà đang sử dụng từ con mương sang phía đất của bà. Bà không có tranh chấp cũng như không có yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì khác trong vụ án này.

Tại phiên toà, các đương sự có mặt vẫn giữ nguyên ý kiến của mình.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện ĐD phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào phòng nghị án theo quy định của BLTTDS và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 203 Luậ đất đai năm 2013 và Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ Phan T về việc yêu cầu ông Phan Th, bà Đinh Thị H trả lại cho cụ Phan T và cụ Liễu Thị T diện tích đất 1.465m^2 (đo đạc thực tế gồm các thửa: thửa 1/336 diện tích 116m^2 , 1/337 diện tích 88m^2, 1/691 diện tích 283m^2

tờ bản đồ số 18 và thửa 1/94 diện tích 978m^2 tờ bản đồ số 20) toạ lạc tại xã LX, huyện ĐD, T LĐ.

- Về chi phí tố tụng: quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, cụ Phan T nhận chịu số tiền chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nên không đề cập đến.

- Về án phí: Buộc bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

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 kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng và quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là vụ án "Tranh chấp dân sự về quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn cụ Phan T với bị đơn là vợ chồng ông Phan Th, bà Đinh Thị H cùng những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là cụ Liễu Thị T, ông Phan Q và bà Lâm Thị H theo quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Bị đơn có địa chỉ cư trú tại xã LX nên vụ án Thộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện ĐD theo quy định tại khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 3 Điều 36 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về đối tượng tranh chấp: Theo lời trình bày của các bên đương sự tại các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa đều xác định các bên chỉ tranh chấp với nhau diện tích đất 1.465m^2 (đo đạc thực tế gồm các thửa: thửa 1/336 diện tích 116m^2, thửa 1/337 diện tích 88m^2, thửa 1/691 diện tích 283m^2 tờ bản đồ số 18 và thửa 1/94 diện tích 978m^2 tờ bản đồ số 20 toạ lạc tại xã LX theo sơ đồ đo vẽ do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 24/6/2021). Riêng diện tích đất 14m^2 thửa 1/95 tờ bản đồ số 20 Thộc đường đất hiện trạng nguyên đơn không có tranh chấp với bị đơn nên không đề cập đến vấn đề giải quyết.

Theo nguyên đơn cho biết diện tích đất 1.465m^2 (đo đạc thực tế gồm các thửa: thửa 1/336 diện tích 116m^2, thửa 1/337 diện tích 88m^2, thửa 1/691 diện tích 283m^2 tờ bản đồ số 18 và thửa 1/94 diện tích 978m^2 tờ bản đồ số 20 toạ lạc tại xã LX có nguồn gốc là do Tập đoàn sản xuất KTM CS giao cho cụ Phan T và cụ Liễu Thị T từ năm 1985. Bị đơn ông T và bà H cũng thừa thừa nhận nguồn gốc phần đất tranh chấp là do Tập đoàn sản xuất KTM CS giao cho cụ T và cụ Th nhưng cũng cho rằng năm 1996 cụ T và cụ Th cho vợ chồng ông bà toàn bộ phần đất 1.465m^2 nói trên và ông bà đã sử dụng cho đến nay.

Tại biên bản hòa giải tranh chấp đất đai tại UBND xã LX thì ông Trần Công T và ông Văn Thái M nguyên là tập đoàn trưởng xác nhận tập đoàn có giao đất cho gia đình cụ Phan T từ năm 1985. Cũng tại biên bản xác minh ngày 28/4/2022 thì ông M còn cho biết Tập đoàn đã giải thể từ năm 1992. Vào thời điểm đó thì tập đoàn được nhà nước giao đất. Các thành viên sản suất trên đất của tập đoàn phải đóng sản lượng cho tập đoàn. Riêng phần đất hiện nay có tranh chấp giữa cụ T với ông T, bà H thì tập đoàn có quản lý nhưng chưa sử dụng vì đất còn rộng. Cụ T và cụ T xin sử dụng để sản suất tăng Th nhập để nuôi con thì tập đoàn không Th sản

lượng để tránh lãng phí đất đai. Sau này tập đoàn giải thể thì không quản lý phần đất trên nữa. Ai đang sử dụng đất thì tiếp tục sử dụng và tự khai để đăng ký cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Theo bị đơn thì khi giao cho mình sử dụng phần đất trên thì cụ T và cụ T đã hứa để ông bà sử dụng và sau này sẽ cho con ruột của ông bà là cháu Phan Đình T. Cụ T và cụ T đã hứa thì phải thực hiện nên ông bà không đồng ý trả lại đất cho cụ T và cụ T. Theo ý kiến của cụ T và cụ T thì các cụ chỉ cho ông T và bà H mượn diện tích đất tranh chấp nói trên để sử dụng canh tác để có tiền nuôi con ăn học chứ không có nói là cho luôn hay cho cháu T. Ông T và bà H cũng không có tài liệu chứng cứ gì thể hiện cụ T và cụ T đã cho ông bà hoặc cháu T diện tích đất nói trên. Mặt khác, cũng theo biên bản hòa giải tranh chấp đất đai tại UBND xã LX thì khi cụ Phan T yêu cầu ông Phan Th và bà H trả lại diện tích đất nói trên thì ông Phan Th đã đề nghị hỗ trợ cho cụ T, cụ T 40.000.000đ để mình được quyền sử dụng phần đất trên. Điều đó có thể thấy tài sản không phải của ông T và bà H thì ông bà mới có thiện chí đưa ra đề nghị này để mình tiếp tục được quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp nên chỉ có thể khẳng định cụ T và cụ Th cho ông Phan Th và bà Đinh Thị H mượn diện tích đất tranh chấp nói trên để sử dụng chứ không phải cho đất.

Theo sơ đồ đo vẽ hiện trạng thửa đất ngày 24/6/2021 có 14m^2 Thộc thửa 1/95, tờ bản đồ sô 20 xã LX. Theo đại diện nguyên đơn thì phần đất này Thộc đường đất hiện trạng, nguyên đơn không có tranh chấp gì với bị đơn nên không đề cập đến.

Theo biên bản xác minh ngày 21/3/2021 và 28/4/2022 tại Uỷ ban nhân dân xã LX thì diện tích đất 978m^2 thửa 1/94, 283m^2 thửa 1/691, 116m^2 thửa 336 từ trước đến nay chưa có ai đăng ký cấp giấy chứng nhận QSD đất. Nguồn gốc các thửa đất trên do Tập đoàn sản suất KTM CS phân bổ cho các thành viên của tập đoàn sản suất theo sự quản lý của Tập đoàn. Sau khi tập đoàn giải thể thì các thành viên tập đoàn tiếp tục quản lý, sử dụng chứ UBND xã không quản lý diện đất công. Nếu xác định ai là người sử dụng đất hợp pháp và có đăng ký thì đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Theo công văn số 715/CNĐDU ngày 09/12/2021 của của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐD xác định diện tích đất 116m^2 thửa 1/336 (ông T và bà H đang canh tác) chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất cho tổ chức, hộ gia đình hay cá nhân nào. Diện tích đất 88m^2 thửa 1/337 đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Phan Q (ông T và bà H đang canh tác). Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà ông Phan Q không có tranh chấp gì với nguyên đơn và bị đơn về các phần đất này nên không đề cập đến.

Người có quyền lợi nghịa vụ liên quan bà Lâm Thị H cũng không có tranh chấp gì với nguyên đơn và bị đơn trong vụ án này nên không đề cập đến.

Từ các căn cứ trên có thể khẳng định diện tích đất 1.465m^2 (đo đạc thực tế gồm các thửa: thửa 1/336 diện tích 116m^2, thửa 1/337 diện tích 88m^2, thửa 1/691 diện tích 283m^2 tờ bản đồ số 18 và thửa 1/94 diện tích 978m^2 tờ bản đồ số 20 toạ lạc tại xã LX là tài sản chung của nguyên đơn cụ Phan T cùng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là cụ Liễu Thị T. Việc cụ Phan T khởi kiện yêu cầu ông Phan Th và bà Đinh Thị

H trả lại diện tích đất 1.465m^2 nêu trên là có căn cứ. Quá trình giải quyết vụ án, cụ Liễu Thị T tuy không có yêu cầu khởi kiện nhưng khi đại diện cho nguyên đơn cụ cũng yêu cầu bị đơn trả lại cho vợ chồng cụ diện tích đất tranh chấp nên được xác định có cùng yêu cầu khởi kiện và tham gia tốt tụng cùng với nguyên đơn. Do xác định phần đất 1.465m^2 là tài sản chung của cụ T và cụ Th nên cần buộc bị đơn ông Phan Th và bà Đinh Thị H trả lại cho nguyên đơn cụ Phan T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cụ Liễu Thị T diện tích đất này để cụ T và cụ Th đăng ký cấp giấy chứng nhận QSD đất là phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Về chi phí tố tụng: Tại phiên tòa, nguyên đơn nhận chịu số tiền chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản. Nguyên đơn đã nộp đủ số tiền này nên không xem xét đến.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo kết quả định giá tài sản ngày 24/01/2022 thì diện tích đất tranh chấp có giá là thị trường là 350.000đ/m^2. Như vậy 1.465m^2 đất tranh chấp có giá là 512.750.000đ. Căn cứ vào Khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc Hội buộc bị đơn phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm trên giá trị diện tích đất tranh chấp nói trên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 203 Luật đất đai năm 2003; Áp dụng Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Áp dụng khoản 9 Điều 26, Điều 34, khoản 3 Điều 36, khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 146, Điều 147, Điều 220, Điều 227, Điều 228, Điều 273 của bộ luật tố tụng dân sự 2015; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc Hội.

1. Chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ Phan T.

Buộc bị đơn ông Phan Th và bà Đinh Thị H phải trả cho nguyên đơn cụ Phan T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là cụ Liễu Thị T diện tích đất 1.465m^2 (đo đạc thực tế gồm các thửa: thửa 1/336 diện tích thửa 116m^2, thửa 1/337 diện tích 88m^2, thửa 1/691 diện tích 283m^2 tờ bản đồ số 18 và thửa 1/94 diện tích 978m^2 tờ bản đồ số 20 toạ lạc tại xã LX, huyện ĐD, T LĐ theo bản vẽ đo đạc hiện trạng thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăn ký đất đai lập ngày 24/6/2021 (Sơ đồ này là một phần không thể tách rời của bản án).

Cụ Phan T và cụ Liễu Thị T có nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với diện tích đất 1.465m^2 nói trên theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bị đơn ông Phan Th và bà Đinh Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là là 24.510.000 đồng. Nguyên đơn cụ Phan T là người cao tuổi, được miễn tạm ứng án phí và án phí dân sự sơ thẩm nên không đề cập đến.

3. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân T LĐ xét xử phúc thẩm.

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 thoả Thận thi hành, 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 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:
- *Toà án nhân dân T LĐ;*
- *Viện kiểm sát nhân dân huyện ĐD;*
- *Chi cục THA dân sự huyện ĐD;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ vụ án, án văn.*

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Đã ký

Lê Đình Anh V