

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ C
TỈNH K**

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

**Bản án số: 35/2017/DSST
Ngày: 25/7/2017
V/v “tranh chấp QSD đất”**

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ C**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Nhị Hồng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Dur

2. Bà Phan Thị Hồng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Huy – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố C– tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện VKSND thành phố C: Ông Trần Văn Thường – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 7 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố C– tỉnh Khánh Hòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 108/2015/TLST-DS ngày 12 tháng 10 năm 2015 về “tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 47/2017/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 7 năm 2017 giữa các đương sự:

** Nguyên đơn:* Bà Huỳnh Thị N – sinh năm: 1930

Địa chỉ: TDP H– phường B– thành phố C - tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Ông Nguyễn Anh H – sinh năm: 1956

Địa chỉ: Tổ dân phố T - phường B - thành phố C - tỉnh Khánh Hòa. (Có mặt)

** Bị đơn:* Bà Lê Thị V – sinh năm: 1935

Địa chỉ: TDP H– phường B– thành phố C - tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

Ông Phạm Văn N – sinh năm: 1960

Địa chỉ: Tổ dân phố L - phường C - thành phố C - tỉnh Khánh Hòa. (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện ngày 17/9/2015 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Huỳnh Thị N và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Anh H trình bày:*

Nguồn gốc lô đất mà hiện nay bà Lê Thị V lấn chiếm của bà Huỳnh Thị N tọa lạc tại TDP H, phường B, thành phố C là một phần nằm trong tổng diện tích 2500 m² bà Huỳnh Thị N sang nhượng của ông Nguyễn Xuân B sinh năm 1930 và bà Trần Thị T sinh năm 1936, việc sang nhượng được UBND thị trấn B xác nhận ngày 07/4/1979.

Năm 2004, bà N có làm di chúc chia một phần đất cho 05 con: Nguyễn Anh H, Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị H, Nguyễn H và Nguyễn Thị Đ, năm 2005 bà N tiếp tục chia một phần đất khác cho 02 con còn lại là Nguyễn B và Nguyễn L. Theo giấy tờ thì bà N còn quản lý sử dụng 487 m²

Năm 2013, bà N làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với diện tích đất còn lại.

Qua kiểm tra, đo đạc thực tế, nhà nước xác định diện tích đất còn lại là 302 m². Bà Huỳnh Thị N đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với 102 m², diện tích 200 m² đất còn lại phía trước nhà bà N đang chờ cấp giấy chứng nhận QSD đất thì hàng xóm bà N là bà Lê Thị V có hỏi xin bà N được trồng cây xanh trên diện tích đất đó để che nắng vào nhà bà V, vì tình nghĩa hàng xóm láng giềng nên bà N cũng đồng ý.

Nay bà V lại lật lọng cho rằng diện tích đất 200 m² của bà là đất bà sang nhượng nên không chịu trả đất cho bà N

Vì vậy, đại diện nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bà Lê Thị V phải trả lại cho bà Huỳnh Thị N toàn bộ diện tích đất lấn chiếm thực tế mà Tòa án đã kê đo, định giá ngày 26/01/2016.

- *Tại bản tự khai ngày 19/10/2015 và trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Phạm Văn N trình bày:*

Ông là đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị V, ông không đồng ý với yêu cầu của bà Huỳnh Thị N vì các lý do sau:

Hiện nay bà Lê Thị V đang quản lý, sử dụng tổng diện tích đất là 253 m² tọa lạc tại TDP H, phường B, thành phố C. Nguồn gốc lô đất này là do chồng bà Lê Thị V là ông Phan Văn K sang nhượng của ông Nguyễn Xuân B năm 1969, có chứng thực của chính quyền cũ. Gia đình bà V đã làm nhà ở hết diện tích 130 m² diện tích đất còn lại trước sân nhà và bên hông nhà (trước đây làm ga ra sửa chữa ô tô) là 123 m². Gia đình bà V đã kê khai và đóng thuế toàn bộ diện tích đất nêu trên suốt từ đó cho đến nay (Có xác nhận của UBND phường B do ông Nguyễn Văn H ký ngày 19/10/2005 và quyết định xử phạt VPHC do chậm nộp thuế).

Giữa nhà bà V và nhà bà Huỳnh Thị N được ngăn cách bằng một con đường đất đi vào các hộ gia đình trong xóm và phía trong nhà bà V là 02 hộ gia đình khác nên không thể có việc bà V lấn chiếm đất của nhà bà N như lời khai của đại diện nguyên đơn.

Đề nghị Tòa án tiến hành định giá hiện trạng nhà đất bà V đang quản lý sử dụng xem có đúng như giấy sang nhượng mà chồng bà đã sang nhượng năm 1969 hay không?

Tòa án đã tiến hành hòa giải giữa các đương sự nhưng không thành.

Tại phiên tòa dân sự sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên ý kiến; yêu cầu được sở hữu các cây bị đơn đã trồng trên đất và hoàn lại cho bị đơn giá trị các cây trồng nêu trên.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên ý kiến.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố C, tỉnh Khánh Hòa phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký là đúng quy định của pháp luật; việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án không có sai phạm.

Ý kiến quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố C, tỉnh Khánh Hòa về việc giải quyết vụ án: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn: buộc bà Lê Thị V phải trả lại cho bà Huỳnh Thị N diện tích đất đang tranh chấp thực tế là 77,8 m², trong đó có 32 m² thuộc quy hoạch giao thông. Bà N được sở hữu 05 cây trồng trên đất theo biên bản định giá tài sản và phải hoàn lại cho bà Lê Thị V giá trị số cây nêu trên là 280.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. **Về tố tụng:** Quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, Tòa án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự

[2]. **Về nội dung vụ án:**

Theo các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp thể hiện: vào ngày 05/4/1979, ông Nguyễn Xuân B và bà Trần Thị T có sang nhượng cho bà Huỳnh Thị N 01 lô đất tọa lạc tại khóm 10, thị trấn B Ngòi (nay là TDP H, phường B, thành phố C). Trên đất có 01 căn nhà cấp 4, một số vật kiến trúc và cây trồng ăn trái. Hai bên lập giấy sang nhượng nhà cửa hoa màu có sự xác nhận của Ban nhân dân khóm 10 và UBND thị trấn B. Tại giấy sang nhượng này có ghi “khu vườn trồng trọt hoa màu với diện tích (2 sào)...”

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng thực tế nguyên đơn đã lấn chiếm đất của người khác vì hiện nay mẹ con bà Nhi đang quản lý sử dụng diện tích đất nhiều hơn 2 sào so với giấy sang nhượng của ông B trong khi đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn lại cho rằng thực tế bà N sang nhượng của vợ chồng ông B 2.500 m² việc viết 2 sào chỉ là viết áng chừng.

HĐXX nhận thấy: nguyên đơn đã cung cấp 01 lược đồ thửa đất duy nhất của ông Nguyễn Xuân B diện tích 00 Ha 25 A (2500 m²) 00 Ca được Ty địa chính C cấp ngày 26/5/1972, mặc dù giấy sang nhượng ghi diện tích đất sang nhượng là 2 sào, nhưng xác nhận của UBND thị trấn B ngày 07/4/1979 ghi rõ “...cho phép ông B được nhượng lại số cây cối và căn nhà có trong lược đồ xây dựng..”.

Mặt khác, tại biên bản xác minh ngày 15/12/2016, UBND phường B, thành phố C đã xác định: “lô đất khoảng 200 m² (chưa có sổ thửa) thuộc tờ bản đồ số 34 do bà Huỳnh Thị N sử dụng (hiện nay đang có tranh chấp với bà Lê Thị V). Diện tích này nằm trong tổng diện tích đất 2500 m² thuộc lược đồ và do bà Huỳnh Thị N cùng các con quản lý, sử dụng ổn định từ trước đến nay...”

Như vậy các chứng cứ này phù hợp với lời khai của đại diện nguyên đơn.

Đại diện bị đơn lại cho rằng diện tích đất 77,8 m² hiện nay đang có tranh chấp giữa bà Huỳnh Thị N và bà Lê Thị V thực tế là một phần trong tổng số 253 m² đất mà chồng bà V là ông Phan Văn K đã sang nhượng của ông Nguyễn Xuân B từ năm 1969 và không liên quan gì đến diện tích đất trong lược đồ của ông B năm 1972.

Tòa án nhân dân thành phố C đã yêu cầu đại diện bị đơn xuất trình giấy sang nhượng đất giữa ông B và ông K làm cơ sở giải quyết vụ án nhưng đại diện bị đơn xác định do chiến tranh, giấy sang nhượng đất đã bị thất lạc nên không thể cung cấp cho Tòa án. Tuy nhiên HĐXX nhận thấy tại “tờ khai diện tích đất đai đang sử dụng trong thị trấn B” của ông Phan Văn K ngày 17/3/1992, ông K đã xác định diện tích đất ông đang quản lý, sử dụng là 160 m² có nguồn gốc sang nhượng của ông Nguyễn Xuân B năm 1969. Năm 2005, bà Lê Thị V kê khai nộp thuế đất với tổng diện tích đất 253 m², trong đó có 130 m² chuyển từ chồng qua và bổ sung thêm 123 m², tuy nhiên đại diện theo ủy quyền của bà V không chứng minh được diện tích đất bổ sung có nguồn gốc từ đâu mà lại cho rằng do trước đây ông K trốn thuế đất nên chỉ kê khai 160 m² còn thực tế đất sang nhượng là 253 m². Qua kiểm tra hiện trạng đất, hiện nay bà Lê Thị V đang quản lý, sử dụng lô đất có diện tích 171,2 m² (theo biên bản định giá tài sản ngày 28/6/2016); cũng tại biên bản xác minh ngày 15/12/2016, UBND phường B xác định diện tích đất 200 m² đang có tranh chấp giữa bà N và bà V không nằm trong diện tích đất kê khai của hộ gia đình bà Lê Thị V trước ngày xác lập biên bản kiểm tra 03/4/2013 về hồ sơ địa chính do UBND phường quản lý. Như vậy, lời trình bày của đại diện bị đơn là không có căn cứ pháp luật và phù hợp với thực tế quản lý, sử dụng đất tại địa bàn phường B nên yêu cầu bị đơn trả lại đất lấn chiếm của nguyên đơn là có cơ sở để chấp nhận.

Mặc dù các bên có đơn tranh chấp diện tích đất là 200 m² nhưng tại biên bản định giá tài sản ngày 26/01/2016, diện tích đất thực tế đang có tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn có diện tích 77,8 m² (trong đó có 32 m² thuộc quy hoạch giao thông) có giá trị 31.859.100 đồng. Trên đất có 01 cây sanh loại A trị giá 60.000 đồng; 01 cây cau cảnh loại A trị giá 80.000 đồng; 01 cây sơ ri 1 đến 3 năm trị giá 40.000 đồng; 01 cây dừa cảnh loại A trị giá 60.000 đồng và 01 cây bông lá loại A trị giá 40.000 đồng. Tổng trị giá 05 loại cây trên là 280.000 đồng. Số cây nêu trên là do bà Lê Thị V trồng.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn yêu cầu bà Lê Thị V trả lại diện tích đất tranh chấp thực tế theo biên bản định giá là 77,8 m² và đồng ý hoàn lại cho bị đơn giá trị 05 cây trồng trên đất. Yêu cầu này của đại diện nguyên đơn là phù hợp pháp luật nên HĐXX chấp nhận

Ghi nhận ý kiến của đại diện nguyên đơn về việc không yêu cầu bị đơn hoàn trả tiền chi phí định giá tài sản.

[3]. **Về án phí:** Bà Lê Thị V phải nộp án phí DSST đối với yêu cầu của nguyên đơn được HĐXX chấp nhận. Bà Huỳnh Thị N phải nộp án phí DSST đối với giá trị cây trồng phải hoàn lại cho bà V.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 158, Điều 164 Bộ luật dân sự;

Áp dụng các Điều 4, Điều 5 Luật Đất đai;

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn:

1. Bà Lê Thị V có nghĩa vụ trả lại quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị N đối với lô đất có diện tích 77,8 m² (trong đó có 32 m² thuộc quy hoạch giao thông) thuộc thửa đất 195, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại TDP H, phường B, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa (theo trích lục bản đồ địa chính).

Bà Huỳnh Thị N được sở hữu cây trồng trên lô đất, cụ thể: 01 cây sanh loại A trị giá 60.000 đồng; 01 cây cau cảnh loại A trị giá 80.000 đồng; 01 cây sơ ri 1 đến 3 năm trị giá 40.000 đồng; 01 cây dừa cảnh loại A trị giá 60.000 đồng và 01 cây bông lá loại A trị giá 40.000 đồng.

Bà Huỳnh Thị N có nghĩa vụ hoàn lại cho bà Lê Thị V giá trị các cây trồng trên đất là 280.000 đồng.

Bà Huỳnh Thị N có nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã được Tòa án giao.

2. Về án phí: Bà Lê Thị V phải nộp 1.593.000 đồng tiền án phí Dân sự sơ thẩm.

Bà Huỳnh Thị N phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào 1.200.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà bà N đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2012/0002764 ngày 04/8/2015 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố C. Như vậy bà N được hoàn lại 900.000 đồng.

3. Quy định: Kể từ ngày bà Lê Thị V có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Huỳnh Thị N chưa thi hành xong khoản tiền giá trị cây phải trả thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành 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, người 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 và 9 Luật thi hành án dân sự.

Bà Huỳnh Thị N và bà Lê Thị V có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ tuyên án sơ thẩm.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND TP.C;
- UBND P. B
- Các đương sự;
- Lưu HS;
- Lưu AV.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa

Ngô Nhị Hồng