

**TOÀ 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: **38** /2017/ DS-ST
Ngày 23 tháng 8 năm 2017
V/v Tranh chấp QSD đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN U MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trịnh Xuân Miến

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đỗ Minh Lắm
2. Ông Nguyễn Hải Hưng

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Giang Nam 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 Lê Quốc Nin – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 8 năm 2017 tại trụ sở, Tòa án nhân dân huyện U Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 42/2013/TLST - DS ngày 17 tháng 6 năm 2013 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 110/2017/QĐXXST - DS ngày 08 tháng 6 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông T, sinh năm 1948;
Địa chỉ cư trú: xã Khánh Hội, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau; có mặt.

2. Bị đơn: Bà Th, sinh năm 1968;
Địa chỉ cư trú: xã Khánh Lâm, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau; có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ủy ban nhân dân huyện U Minh;

Đại diện Ủy ban nhân dân huyện U Minh: Ông Dư Bé Ba, chức vụ Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện U Minh là người đại diện theo pháp luật; vắng mặt.

3.2. Anh Q, sinh năm 1981;
Địa chỉ cư trú: xã Khánh Hội, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau; có mặt.

3.3. Anh V, sinh năm 1991;
Địa chỉ cư trú: xã Khánh Lâm, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau; vắng mặt.

3.4. Anh D, sinh năm 1993;

Địa chỉ cư trú: xã Khánh Lâm, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau; vắng mặt.

3.5. Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện U Minh;

Đại diện Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện U Minh: Ông Nguyễn Việt Hùng, chức vụ Phó Giám đốc Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện U Minh là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 23/UQ-NHNo-UM ngày 16 – 8 – 2017); vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Năm 1994 ông T làm đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng 26.170m² đất tại Ấp 7, xã Khánh Lâm, huyện U Minh. Ngày 20-5-1995 ông T được Ủy ban nhân dân huyện U Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 0140420 theo Quyết định số 1235/QĐ.UB ngày 25-7-1994 với diện tích 26.170m² gồm: thửa 297 diện tích 12.100m² (300m² đất thổ cư và 1.800m² đất trồng lúa); thửa 568 diện tích 11.070m² đất trồng lúa; thửa 567 diện tích 3.000m² (300m² đất thổ cư và 2.700m² đất lập vườn). Trong tổng số 26.170m² thì ông T chỉ sử dụng 14.070m² thửa 567 và 568, còn 12.100m² thửa 297 ông T không sử dụng.

Năm 2002, ông T chuyển nhượng 14.070m² đất, ngày 05-6-2002 Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện U Minh ra Quyết định số 1528/QĐ-CTUB thu hồi hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng số E 0140420; đồng thời cùng ngày Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện U Minh ra Quyết định số 1530/QĐ-CTUB cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng 12.100m² thửa 297 cho ông T đứng tên. Ngày 30-5-2002 Chi cục thuế huyện U Minh lập biên bản truy thu thuế 12.100m² tính từ năm 1998 đến năm 2002 đối với ông T với số tiền 784.980đ.

Đối với phần đất 12.100m² thửa 297 ông T không sử dụng mà ông N và bà Th (ông N và bà Th là vợ chồng) sử dụng từ năm 1986. Ngày 16-6-1994, Ủy ban nhân dân huyện U Minh ra Quyết định số 1075/QĐ/UB ngày 16-6-1994 tạm giao cho ông N 24.450m² đất (thổ cư 500m², trồng lúa 23.950m²) trong đó có 12.100m². Ngày 20-5-1995, Ủy ban nhân dân huyện U Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 0100923 theo Quyết định số 1235/QĐ.UB ngày 25-7-1994 với diện tích 24.200m² (300m² đất thổ cư và 23.900m² đất trồng lúa) tại thửa 296 cho ông N đứng tên. Năm 1997 ông N chết, bà Th tiếp tục sản xuất đến năm 2015 cô cho ông Q phần đất 12.100m²; hiện nay ông Q đang sản xuất. Ông Q không yêu cầu xử lý hợp đồng cổ đất giữa bà Th và ông Q.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 0100923 bà Th giao Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện U Minh quản lý để tín chấp vay 45.000.000đ, giải ngân ngày 16 – 6 – 2017, thời hạn vay 36 tháng. Ngân hàng yêu cầu, nếu Tòa án giải quyết giao phần đất cho ông T thì yêu cầu bà Th phải thanh lý hợp đồng vay trước thời hạn.

Tại Đơn khởi kiện ngày 14-5-2013 ông T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Th giao cho ông 12.100m² đất. Bà Th không đồng ý theo yêu của ông T.

Tại phiên tòa bà Th và ông T đều không yêu cầu định giá cây trồng cũng như thành quả lao động của bà Th trên đất tranh chấp. Bà Th tự định giá trị thành quả lao động và cây trồng là 230 triệu đồng; nếu pháp luật buộc bà phải giao phần đất cho ông T thì ông T phải giao trả cho bà 230 triệu đồng. Ông T không đồng ý trả tiền cây trồng và thành quả lao động cho Th với lý do bà Th đã sử dụng phần đất đó từ năm 1994 đến nay; ông T cũng không đưa ra số tiền cụ thể thành quả lao động và cây trồng và ông T cũng không yêu cầu định giá cây trồng và thành quả lao động.

Ý kiến của Viện kiểm sát:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định thủ tục tố tụng về giải quyết vụ án. Tuy nhiên đối với hoãn phiên tòa vào ngày 05 – 7 – 2017 thì thời hạn hoãn phiên tòa có vượt quá thời hạn theo luật tố tụng dân sự quy định. Song việc vi phạm này không làm ảnh hưởng đến nội dung giải quyết vụ án.

Về nội dung: Không chấp nhận khởi kiện của ông T về việc buộc bà Th giao cho ông 12.100m² đất tại xã Khánh Lâm, huyện U Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Việc vắng mặt của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ủy ban nhân dân huyện U Minh, Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện U Minh, anh V, anh D là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã được Tòa án nhân dân huyện U Minh triệu tập hợp lệ đến Tòa án để tham gia tố tụng tại phiên tòa nhưng các đương sự có văn bản xin vắng mặt và đồng ý Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ; theo quy định tại khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng các đương sự.

[2] *Về quan hệ tranh chấp:* Đơn khởi kiện ông T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Th giao lại phần đất 12.100m² (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng) nhưng theo đo đạc thẩm định tại chỗ chỉ có 10.000m². Tại phiên tòa ông T ông yêu cầu bà Th giao lại 10.000m²; Đất có vị trí hướng đông giáp kênh Thỏ Chỉ cạnh dài 20 mét, hướng tây giáp đất của bà Th đang sản xuất cạnh dài 20 mét, hướng bắc giáp đất của bà Th đang sản xuất cạnh dài 500 mét, hướng nam giáp đất ông Đ cạnh dài 500 mét. Ông T cho rằng, phần đất này thuộc quyền sử dụng của ông vì Ủy ban nhân dân huyện U Minh đã cấp quyền sử dụng cho ông. Còn bà Th cho rằng, phần đất này thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà vì vợ chồng bà đã sử dụng từ năm 1986 đến nay và đã được Ủy ban nhân dân huyện U Minh cấp quyền sử dụng đất; như vậy, yêu cầu khởi kiện của ông T được xác định là tranh chấp quyền sử dụng đất.

[3] *Xét yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn:* Chứng cứ để ông T cho rằng 10.000m² đất này thuộc quyền sử dụng của ông là ông căn cứ vào Quyết định số 1530/QĐ-CTUB ngày 05-6-2002 về việc cấp quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Chi cục thuế huyện U Minh đã truy thu thuế tính từ năm 1998 đến năm

2002 về phần đất 12.100m² đối với ông T. Còn bà Th cho rằng phần đất này thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà là căn cứ vào Quyết định tạm giao đất năm 1994 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1995 của Ủy ban nhân dân huyện U Minh đồng thời vợ chồng bà sử dụng từ lúc mới khai phá vào năm 1986 cho đến nay.

Xét về phần đất tranh chấp, Tòa án thấy rằng, Đơn khởi kiện của ông T cũng như văn bản số 2264/UBND-NĐ ngày 29-7-2014 và văn bản số 2254/UBND-NC ngày 13-6-2017 của Ủy ban nhân dân huyện U Minh đều xác định: Năm 1993 do nhu cầu đất sản xuất nên ông T yêu cầu Ủy ban nhân dân cấp đất. Chấp nhận yêu cầu của ông, năm 1995, Ủy ban nhân dân huyện U Minh đã làm thủ tục cấp cho ông T 26.170m² đất gồm thửa 568 diện tích 11.070m², thửa 567 diện tích 3.000m² và 12.100m² thửa 297. Song, việc cấp quyền sử dụng đất cho ông T chỉ có 14.070m² là có đất thực tế còn 12.100m² chỉ thể hiện trên giấy tờ còn phần đất 12.100m² này ngoài thực địa do vợ chồng bà Th đã sử dụng từ năm 1986 và đã được Ủy ban nhân dân huyện U Minh cấp quyền sử dụng đất vào năm 1995 cùng thời điểm với ông T. Năm 2002, ông T chuyển nhượng 14.070m² này cho người khác, lúc này ông T không còn đất sản xuất nhưng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 0140420 ông T còn 12.100m². Ngày 05-6-2002, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện U Minh ra Quyết định số 1528/QĐ-CTUB thu hồi hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng số E 0140420; đồng thời cùng ngày Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện U Minh ra Quyết định số 1530/QĐ-CTUB cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng 12.100m² thửa 297 cho ông T đứng tên. Mặc dù được tiếp tục cấp lại 12.100m² nhưng cũng chỉ trên giấy tờ chứ đất thì vợ chồng bà Th đang quản lý sử dụng. Như vậy, việc cấp quyền sử dụng đất cho ông T 12.100m² (300m² đất thổ cư và 1.800m² đất trồng lúa) tại thửa 297 là không có đất thực tế để giao và lại cấp ngay trên phần đất người khác đang quản lý sản xuất một cách hợp pháp, nên trình tự thủ tục cấp quyền sử dụng đất cho ông T không đúng quy định theo pháp luật về đất đai tại thời điểm cấp đất. Phần đất này vợ chồng bà Th sử dụng xuyên suốt và làm tròn nghĩa vụ của người sử dụng đất từ năm 1986 cho nay; Do đó, quyền sử dụng 12.100m² đất mà ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Th giao là không thuộc quyền sử dụng của ông T nên không chấp nhận yêu cầu của ông T về việc buộc bà Th giao 12.100m² đất.

[4] *Đối với việc ông T nộp thuế 12.100m² nhưng chưa có nhận đất và cũng chưa sản xuất đất:* Tòa án thấy rằng, nếu ông T đã nộp thuế 12.100m² đất trong khi ông chưa nhận được đất và cũng không có sử dụng đất, nếu ông cho rằng việc Cơ quan thuế thu thuế không đúng thì ông có quyền yêu cầu Cơ quan thuế nơi ông nộp thuế xem xét giải quyết; đây là một mối quan hệ khác, nên Tòa án không giải quyết trong vụ án này.

[5] *Đối với việc ông T được Ủy ban nhân dân cấp 12.100m² nhưng chưa nhận được đất:* Tại phiên tòa ông T cho rằng, việc ông yêu cầu được cấp 12.000m² là cấp theo chế độ, vấn đề này ông T có quyền liên hệ với Ủy ban nhân dân huyện U Minh

để nơi đây xem xét giải quyết; đây là mối quan hệ khác, nên Tòa án không giải quyết trong vụ án này.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng 12.100m² đất do ông T đứng tên được Ủy ban nhân dân huyện U Minh cấp (không ghi ngày tháng năm cấp), Ủy ban nhân dân huyện U Minh đã có văn bản xác định chỉ cấp trên Giấy chứ không có đất ngoài thực địa; do đó, kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện U Minh thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

[6] Đối với việc bà Th có giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện U Minh để tín chấp vay 45.000.000đ. Việc vay này là tín chấp chứ không phải thế chấp tài sản; đồng thời chưa đến hạn thanh lý hợp đồng, hơn nữa Tòa án đã không chấp nhận yêu cầu của ông T nên Tòa án không xem xét đến hợp đồng vay giữa bà Th và Ngân hàng trong vụ án này. Nếu có tranh chấp về hợp đồng vay xảy ra thì các bên đương sự có quyền khởi kiện tại Tòa án để xem xét giải quyết theo trình tự tố tụng ở một vụ án khác.

[7] Đối với việc bà Th cố cho anh Q phần đất tranh chấp từ năm 2015, anh Q xác định nếu đất này giao trả cho ông T thì anh và bà Th tự thỏa thuận thanh lý hợp đồng, nếu có tranh chấp sẽ khởi kiện ở một vụ án khác; đồng thời Tòa án đã không chấp nhận yêu cầu của ông T nên không xem xét đến hợp đồng cầm cố giữa bà Th và anh Q trong vụ án này.

[8] *Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; án phí:*

- Tại khoản 1 Điều 157 của Bộ luật tố tụng Dân sự quy định: Đương sự phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nếu yêu cầu của họ không được Tòa án chấp nhận. Do yêu cầu của ông T không được Tòa án chấp nhận nên ông T phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; số tiền chi phí thẩm định tại chỗ ông T đã chi trả xong.

- Tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng Dân sự quy định: Đương sự phải chịu án phí sơ thẩm nếu yêu cầu của họ không được Tòa án chấp nhận, trừ trường hợp được miễn hoặc không phải chịu án phí sơ thẩm. Đối với ông T không thuộc trường hợp được miễn hoặc không phải chịu án phí sơ thẩm nên ông T phải chịu án phí sơ thẩm.

Diện tích đất ông T yêu cầu có diện tích 10.000m². Theo Nghị quyết số 15/2014 ngày 10 – 12 – 2014 của Hội đồng nhân dân tỉnh Cà Mau Ban hành Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Cà Mau, giá 1m² đất trồng cây hàng năm = 20.000đ; 10.000m² thành tiền là 200.000.000đ. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch ông T phải chịu là 10.000.000đ = (200.000.000đ x 5%).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 2 Luật đất đai 1993; khoản 1 Điều 100, khoản 24 Điều 3, khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai 2013;

Căn cứ khoản 1 Điều 157; khoản 1 điều 147 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Tuyên xử: [1] Không chấp nhận yêu cầu của ông T về việc buộc bà Th giao cho ông 10.000m².

(Có sơ đồ phân đất lập ngày 18 – 02 – 2014; BL: 82)

[2] Việc ông T đã nộp thuế 12.100m² nhưng không sử dụng đất, vấn đề này không giải quyết trong vụ án này.

[3] Việc ông T được Ủy ban nhân dân huyện U Minh cấp 12.100m² nhưng chưa nhận được đất, vấn đề này không giải quyết trong vụ án này.

[4] Đối với Hợp đồng có đất giữa bà Th và ông Q không sử dụng đất, không giải quyết trong vụ án này.

[5] Đối với Hợp đồng tín dụng giữa bà Th và Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện U Minh, không giải quyết trong vụ án này.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch ông T phải chịu 10.000.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 6.000.000 đồng tại biên lai số 008211 ngày 17 – 6 – 2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh; ông T còn phải nộp 4.000.000 đồng.

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 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 T, Th, Q có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ủy ban nhân dân huyện U Minh, Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện U Minh, V, D có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày tổng đạt hợp lệ bản án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- Đường sự;
- VKSND huyện U Minh;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu VT. Tòa án U Minh.

(Đã ký)

Trịnh Xuân Miên