

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHỤNG HIỆP
TỈNH HẬU GIANG**

Bản án số: 143/2018/DS-ST

Ngày: 20 - 11 - 2018

V/v “Tranh chấp đất đai theo quy
định của pháp luật về đất đai”

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHỤNG HIỆP, TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Liêm

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông: Nguyễn Thành Quyên;

2. Ông: Huỳnh Mẫn Xuyên.

-Thư ký phiên tòa: Ông Phan Công Trện - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 74/2017/TLST-DS, ngày 03 tháng 5 năm 2017 về việc “*Tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 64/2018/QĐXX-ST, ngày 30 tháng 10 năm 2018, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* **Phan Văn Đ**, sinh năm 1950.

Địa chỉ cư trú: ấp 1, xã T, huyện H, tỉnh Hậu Giang.

2. *Bị đơn:* **Phan Văn M**, sinh năm 1967.

Địa chỉ cư trú: ấp 1, xã T, huyện H, tỉnh Hậu Giang.

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

3.1: Trần Thị H, sinh năm 1953;

3.2: Phan Văn H, sinh năm 1983.

3.3: Phan Văn T, sinh năm 1984.

Cùng cư trú ấp 1, xã T, huyện H, tỉnh Hậu Giang. Có đại diện theo uỷ quyền là Phan Văn Đ (nguyên đơn).

3.4: Nguyễn Văn S, sinh năm 1956 và vợ Phan Thị B, cùng cư trú ấp 1, xã T, huyện H, tỉnh Hậu Giang.

3.5: Nguyễn Văn Kh, Nguyễn Thị P, cùng cư trú ấp 1, xã T, huyện H, tỉnh Hậu Giang.

3.6: Nguyễn Thị V, cư trú ấp 1, xã T, huyện H, tỉnh Hậu Giang.

4. *Người làm chứng:*

4.1: Lê Văn S, cư trú ấp 1, xã T, huyện H, tỉnh Hậu Giang.

4.2: Phan Văn Pc, cư trú ấp 1, xã T, huyện H, tỉnh Hậu Giang.

4.3: Nguyễn Thanh Tr, cư trú ấp 1, xã T, huyện H, tỉnh Hậu Giang.

Các đương sự có mặt. Nguyễn Văn S, Phan Thị B, Nguyễn Văn Kh, Nguyễn Thị Ph, Nguyễn Thị V, Lê Văn S, Phan Văn P và Nguyễn Thanh Tr có đơn có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện, và các lời khai trong quá trình giải quyết, nguyên đơn Phan Văn Đ trình bày: nguyên đơn có sử dụng phần đất 9.900m², nguồn gốc do ông bà để lại và được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt là GCNQSDĐ) tạm thời ngày 13.5.1993. Bị đơn Phan Văn M mua đất của người khác giáp ranh với đất nguyên đơn, trong quá trình sử dụng bị đơn lấn sang đất của nguyên đơn ngang khoảng 0,3 mét, dài 33 mét, diện tích khoảng 31m²; do quyền, lợi ích hợp pháp bị xâm phạm, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn có nghĩa vụ trả nguyên đơn phần đất lấn chiếm.

Quá trình tố tụng bị đơn Phan Văn M trình bày: bị đơn có sử dụng phần đất giáp ranh với nguyên đơn, nguồn gốc do bị đơn chuyển nhượng của Nguyễn Văn S năm 1998, ngang trước 11,2 mét, ngang sau 11,6 mét, dài khoảng 33 mét, diện tích khoảng 379m², khi chuyển nhượng có làm giấy tay nhưng đã thất lạc, lúc chuyển nhượng không ai chứng kiến nhưng có nguyên đơn xác định ranh có cắm trụ tre, sau đó bị đơn nâng cao mặt bằng có chừa lại nguyên đơn 1/3 con mương (con mương khoảng 3 mét), hiện nay phía sau còn trụ ranh nhưng bị đơn không đồng ý vì cây trụ bị lệch, do đất của bị đơn cũng bị mất diện tích so với khi chuyển nhượng nên bị đơn không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu nguyên đơn.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 17.7.2018, ông Nguyễn Văn S và bà Phan Thị B thống nhất trình bày: năm 1998 ông S có bán cho ông M phần đất ngang trước 11,2 mét, ngang sau 11,6 mét, dài không nhớ rõ bao nhiêu, khi bán có làm giấy nhưng thất lạc. Đất có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị Th bán cho ông S vào năm 1998, có làm giấy tay nhưng chưa làm thủ tục chuyển quyền sang tên ông S, phần đất này không dính vào GCNQSDĐ của ông S được cấp. Nay ông S, bà B không có yêu cầu gì đối với phần đất tranh chấp giữa ông Đ và ông M.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 26.5.2017: Nguyễn Văn Kh, Nguyễn Thị Ph cùng thống nhất trình bày: cụ Huỳnh Thị Th là mẹ ruột bà Ph và là mẹ vợ ông Kh, cụ Thmất năm 2005. Vào ngày 27.11.1998 vợ chồng tôi cùng mẹ Huỳnh Thị Th và em Nguyễn Thị V có ký tên bán đất cho ông S 2.850m², giá 06 cây vàng 24k, ông S đã giao đủ vàng và phía tôi đã giao đất và giấy đất cho ông S, nay ông Kh, bà Ph không có yêu cầu gì khi giải quyết tranh chấp giữa ông Đ và ông M.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 26.5.2017, Nguyễn Thị V trình bày: ngày 27.11.1998, ba chị em bà có ký tên vào giấy bán đất giữa mẹ là cụ Huỳnh Thị Th và ông Nguyễn Văn S, bán phần đất khoảng 2.850m², giá 06 cây vàng 24k, ông S đã giao đủ vàng và phía tôi đã giao đất và giấy đất cho ông S, bà V không có yêu cầu gì khi giải quyết tranh chấp giữa ông Đ và ông M, đồng thời bà yêu cầu được vắng mặt khi hoà giải và xét xử vụ án.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 26.5.2017, ông Lê Văn S trình bày: ngày 27.11.1998 ông S có ký tên chứng kiến cụ Huỳnh Thị Th bán đất cho ông S 2.850m², giá 06 cây vàng 24k, thời điểm này ông là Trưởng ấp, ngoài ra ông không trình bày gì thêm.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 26.5.2017 ông Phan Văn Ph trình bày: ngày 27.11.1998 ông có ký tên chứng kiến cụ Huỳnh Thị Th bán đất cho ông S 2.850m², giá 06 cây vàng 24k, ngoài ra ông không trình bày gì thêm.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 03.6.2017, ông Nguyễn Thanh Trtrình bày: vào ngày 27.11.1998, ông có trực tiếp chứng kiến và ký tên vào tờ chuyển nhượng đất giữa cụ Huỳnh Thị Th và ông Nguyễn Văn S, diện tích khoảng 2.850m², giá 06 cây vàng 24k, ngoài ra ông không biết gì thêm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm cho rằng trong quá trình thụ lý và xét xử vụ án, Tòa án, Hội đồng xét xử và Thư ký đã thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục của Bộ Luật tố tụng dân sự. Về nội dung: qua các chứng cứ có trong hồ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp đất đai theo quy định về pháp luật đất đai được qui định tại khoản 9, Điều 26, khoản 1 Điều 35 và

khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang.

[2] Về thủ tục tố tụng : Nguyễn Văn S, Phan Thị B, Nguyễn Văn Kh, Nguyễn Thị Ph, Nguyễn Thị V, Lê Văn S, Phan Văn Ph và Nguyễn Thanh Tr có đơn xin xét xử vắng mặt; căn cứ khoản 1, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[3] Theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 29.6.2017 và lược đồ giải thửa ngày 15.5.2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H xác định: phần đất tranh chấp $31,0\text{m}^2$; phần đất ổn định sử dụng của ông Đ $9.367,4\text{m}^2$; phần đất ổn định sử dụng của ông M $357,4\text{m}^2$.

Công văn số 99, ngày 16.7.2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H xác định: phần đất ổn định sử dụng của ông Đ $9.367,4\text{m}^2$ và phần diện tích đang tranh chấp $31,0\text{m}^2$ thì thuộc số thửa 67 theo GCNQSDĐ tạm thời cấp cho ông Đ ngày 13.5.1993 và GCNQSDĐ tạm thời này là một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 Luật đất đai năm 2013.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy: phần đất tranh chấp nguyên đơn được nhà nước công nhận quyền sử dụng theo GCNQSDĐ tạm thời cấp ngày 13.5.1993, thuộc số thửa 67, diện tích 9.900m^2 , GCNQSDĐ này hiện vẫn có giá trị pháp lý nên được làm căn cứ giải quyết. Qua đo đạc thực tế thì diện tích ổn định của ông Đ còn thiếu so với giấy đã cấp, sau khi cộng cả diện tích tranh chấp vào thì vẫn còn thiếu. Đồng thời, được cơ quan chuyên môn xác định diện tích đang tranh chấp thuộc thửa 67 theo GCNQSDĐ đã cấp cho ông Đ. Từ đó có cơ sở xác định phần đất tranh chấp là của ông Đ, nên yêu cầu khởi kiện của ông Đ có cơ sở chấp nhận.

[5] Xét lời trình bày của bị đơn: Hội đồng xét xử xác định: phần đất của bị đơn sử dụng có nguồn gốc của cụ Huỳnh Thị Th chuyển nhượng cho Nguyễn Văn S có làm giấy tay, sau đó Nguyễn Văn S chuyển nhượng lại bị đơn, theo các bên trình bày có làm giấy tay nhưng không cung cấp được nên xem như việc chuyển nhượng này chỉ được thực hiện qua lời nói, việc chuyển nhượng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng nên bị đơn chưa được cấp GCNQSDĐ phần đất này. Bị đơn cho rằng khi chuyển nhượng ngang trước 11,2 mét, ngang sau 11,6 mét, dài khoảng 33 mét, diện tích khoảng 379m^2 nhưng ngoài lời trình bày của bị đơn và lời trình bày của ông S thì không còn bất kỳ một chứng cứ nào khác có giá trị pháp lý để chứng minh nên lời trình bày của bị đơn không có cơ sở chấp nhận.

[6] Đối với các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu gì đối với phần đất chuyển nhượng cho bị đơn nên không xem xét và sẽ được tách ra thành một vụ kiện dân sự khác khi có yêu cầu.

[7] Đối với GCNQSDĐ Phan Văn Đ thế chấp vay tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Hậu Giang: ngày 09.8.2018, Ngân hàng này đã có Công văn số 01 về việc giải chấp tài sản vay vốn Ngân hàng đối với ông Đ và đối với GCNQSDĐ Nguyễn Văn S thế chấp vay tại Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh huyện Châu Thành A, phần đất tranh chấp không dính vào GCNQSDĐ này. Từ đó, không đưa hai Ngân hàng trên vào tham gia tố tụng với tư cách là có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án.

[8] Qua phân tích, đánh giá toàn bộ chứng cứ đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, có căn cứ buộc bị đơn có nghĩa vụ trả lại toàn bộ diện tích đất đang tranh chấp cho nguyên đơn. Lời đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ chấp nhận.

[9] Án phí dân sự sơ thẩm: nguyên đơn được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí. Bị đơn phải nộp án phí không giá ngạch đối với yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

Lệ phí thẩm định, định giá tài sản và lệ phí đo đạc 4.954.448 đồng, nguyên đơn đã nộp xong, do chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nên buộc bị đơn có nghĩa vụ nộp lại để hoàn trả nguyên đơn.

Các đương sự được quyền kháng cáo theo luật định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 9, Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35; điểm c, khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157 và khoản 1, Điều 228 Bộ Luật Tố tụng dân sự. Các 100, Điều 202 và 203 Luật đất đai. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30.12.2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

-Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: buộc Phan Văn M có nghĩa vụ trả lại Phan Văn Đ diện tích 31,0m² đất (tờ bản đồ 84 theo lược đồ giải thửa, trong đó có 2,0m² nằm trong hành lang bảo vệ an toàn lộ nông thôn), thuộc sổ thửa số 67 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời cấp ngày 13 tháng 5 năm 1993 cho Phan Văn Đ (có lược đồ giải thửa kèm theo).

-Án phí dân sự sơ thẩm: Phan Văn M phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

Phan Văn Đ được nhận lại 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0011723, ngày 03.5.2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang.

-Lệ phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản: Phan Văn M phải nộp 4.954.448 đ (bốn triệu chín trăm năm mươi bốn nghìn bốn trăm bốn mươi tám đồng) để hoàn trả lại Phan Văn Đ,

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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 thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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 làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh HG;
- VKSND huyện PH;
- THA huyện PH;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Thanh Liêm