

**TÒA ÁN NHA DA
HUYỆN C
TỈNH Đ**

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

Bản án số: 56/2021/DS-ST
Ngày: 28/9/2021
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHA DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N
TÒA ÁN NHA DA HUYỆN C, TỈNH Đ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Châu Văn Sang**.

Các Hội thẩm nhA dA:

1. Ông **Phạm Phước Tâm**;

2. Ông **Phan Quốc Tiến**.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông **Lê Thanh Tú** - Thư ký Tòa án NhA dA huyện C, tỉnh Đ.

- *Đại diện Viện kiểm sát NhA dA huyện C Thm gia phiên tòa:* Bà **Phan Thị Thu Trang**— Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 9 năm 2021 tại Trụ sở Tòa án NhA dA huyện C mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 303/2021/TLST-DS ngày 18 tháng 5 năm 2021 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 176/2021/QĐXXST-DS ngày 28/6/2021 và Thông báo mở lại phiên tòa số: 02/TB-TA ngày 28/8/2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Võ Văn Du**, sinh năm 1962;

Địa chỉ: Ấp 1, xã Bình Hàng Trung, huyện C, tỉnh Đ.

* Anh Du ủy quyền cho anh Dương Minh T, sinh năm 1988. Địa chỉ liên hệ: số 723, đường Cái Môn, tổ 6, ấp 1, xã Mỹ Trà, TP. C, Đ.

Bị đơn: **Võ Văn B**, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Ấp 1, xã Bình Hàng Trung, huyện C, tỉnh Đ.

** Anh B ủy quyền cho chị Phan Thị Thảo Qu, sinh năm 1996. Địa chỉ liên hệ: số 70, quốc lộ 30, phường Mỹ Phú, TP. C, tỉnh Đ.*

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Võ Thị CH, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Ấp 1, xã Bình Hàng Trung, huyện C, tỉnh Đ.

** Chị CH ủy quyền cho chị Phan Thị Thảo Qu, sinh năm 1996. Địa chỉ liên hệ: số 70, quốc lộ 30, phường Mỹ Phú, TP. C, tỉnh Đ.*

Võ Ngọc Gi, sinh năm 1992;

Võ Hoàng L, sinh năm 1998;

Nguyễn Thị S, sinh năm 1961;

Võ Hoàng Th, sinh năm 1986;

Võ Hoàng N, sinh năm 1989;

Võ Hoàng N Em, sinh năm 1994

Võ Hoàng A, sinh năm 1982;

Nguyễn Thị Kim TH, sinh năm 1977;

Cùng địa chỉ: Ấp 1, xã Bình Hàng Trung, huyện C, tỉnh Đ.

** Anh A ủy quyền cho anh Dương Minh T, sinh năm 1988. Địa chỉ liên hệ: 723, đường Cái Môn, tổ 6, ấp 1, xã Mỹ Trà, TP. C, Đ.*

Ủy ban nhA dA huyện C;

Địa chỉ: khóm Mỹ Tây, TT. Mỹ Thọ, huyện C, tỉnh Đ.

Đại diện theo pháp luật: Ông **Lê Chí Thi** -CV: Chủ tịch.

(Chị Qu, anh T có mặt, 0 các đương sự còn lại vắng tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Anh Võ Văn Du ủy quyền cho anh Dương Minh T trình bày: Diện tích đất tranh chấp tọa lạc tại ấp 1, xã Bình Hàng Trung, huyện C, tỉnh Đ, có nguồn gốc là của ông Võ Văn Ninh (cha ruột anh Du, anh B) và bà Nguyễn Thị Hận (mẹ của anh Du, anh B) đã tặng cho phần đất nêu trên cho anh Du vào khoảng năm 1983 (thời điểm năm 1983 ông Ninh, bà Hận chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) việc cho đất không làm giấy tờ. Ông Ninh chết năm 2006, bà Hận chết năm 2014. Năm 1983, anh Du cất nhà gỗ tạp, mái lá diện tích khoảng 100m², phần đất còn lại là phía sau và bên hông là 01 cái ao anh Du nuôi cá. Năm 2009, anh Du sửa chữa lại căn nhà nêu trên thành nhà xây tường, phần đất ao Bm cát và cho con trai là Võ Hoàng A cất 01 căn nhà lợp tole, nền lót gạch tàu, diện tích khoảng 75m² sử dụng cho đến nay không ai tranh chấp. Đến tháng 10/2018, em ruột anh Du là Võ

Văn B đến nhà thông báo anh Du làm thủ tục kê khai đăng ký phần nêu trên. Do anh Du không rành thủ tục như kê khai, nên anh B bảo đưa tiền cho anh B Thy anh Du làm T bộ hồ sơ đăng ký, anh Du chỉ cần ký tên là xong. Do không hiểu biết pháp luật và tin tưởng em ruột mình nên đã giao cho anh B làm hồ sơ kê khai đăng ký đất dùm anh Du. Sau đó, anh B mang hồ sơ về đưa anh Du ký tên trong đó có nội dung giáp ranh, không hiểu biết hồ sơ ghi những gì và tin tưởng anh em ruột nên đã ký tên vào hồ sơ giáp ranh, theo ranh mà anh Du ký tên thì phần đất của anh Du bên hông, phía sau giáp đất anh B tức là phần đất tranh chấp thuộc về anh B. Vào ngày 02/11/2018, Ủy ban nhA huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích 278,8m², thửa 282, tờ bản đồ số 3 cho hộ Võ Văn Du đứng tên. Anh Du thấy phần đất được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ít hơn so với thực tế anh Du đang quản lý, sử dụng, đo đạc lại thì phần đất của anh Du bị mất khoảng 158m².

Nay anh T đại diện cho anh Du yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Võ Văn B đứng tên, công nhận cho anh Du được sử dụng diện tích đất 158m² đồng thời anh Du không đồng ý tháo dỡ tài sản có trên đất, tài sản trên đất tùy Tòa án phán quyết.

- Anh Võ Văn B ủy quyền cho chị Phan Thị Thảo Qu trình bày: Diện tích đất tranh chấp tọa lạc tại ấp 1, xã Bình Hàng Trung, huyện C, tỉnh Đ, có nguồn gốc là của ông Võ Văn Ninh (cha ruột anh Du, anh B) và bà Nguyễn Thị Hận (mẹ của anh Du, anh B). Khi cha, mẹ còn sống thì đã có chia đất cho các con, anh B được sử dụng phần đất đúng như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp. Trước đây, vào năm 2013 anh A là con anh Du có xin anh B cho ở nhờ trên đất mà hiện nay các bên đang tranh chấp nhưng hai bên không làm giấy tờ. Khi anh Du xây dựng sân nước, mái che và nhà vệ sinh anh B có ngăn cản, tranh chấp nhưng không đưa ra chính quyền giải quyết do anh Du hỏi xin xây tạm khi nào anh B cần tháo dỡ. Anh B không đồng ý T bộ yêu cầu khởi kiện của anh Du, cụ thể: không đồng ý hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 158m², thuộc một phần thửa 280, tờ bản đồ số 03, không đồng ý công nhận phần diện tích đất nêu trên cho anh Võ Văn Du. Bởi vì, phần đất này là của hộ gia đình anh Võ Văn B được Ủy ban nhA dA huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP352088, sổ vào sổ CH03554 ngày 15/10/2018, diện tích 909,7m², thửa 280, tờ bản đồ số 03. Ngày 03/5/2019, diện tích 909,7m² được tặng cho lại cá nhA anh Võ Văn B (ghi trong trang 03 GCN) coi là cấp cho cá nhA, giấy chứng nhận hiện nay anh B không thể chấp, cầm cố, chuyển nhượng cho bất cứ người nào. Anh B yêu cầu anh Du, vợ chồng anh A, chị TH tháo dỡ, di dời các tài sản ra khỏi phần đất tranh chấp diện tích 158m².

- Chị Qu đại diện theo ủy quyền của chị CH không trình bày gì thêm thống nhất theo trình bày của anh B.

- Anh Võ Hoàng A ủy quyền cho anh Dương Minh T trình bày: Anh A là con của anh Du, thống nhất T bộ nội dung trình bày của anh Du, không trình bày gì thêm.

Các đương sự còn lại vắng mặt khi hòa giải cũng như xét xử nên không có lời trình bày.

* Các tài liệu chứng cứ kèm theo:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh Võ Văn B và hộ anh Võ Văn Du (photo); Biên bản hòa giải không thành 03/4/2019 và 23/5/2019 của tổ hòa giải và Ủy ban nhA dA xã (bản chính); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ Võ Văn Du (photo); Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 11/4/2019 (photo); Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính (photo), xác nhận của bà Hằng, ông Tăng, biên bản xác minh của ông Sơn (photo); Biên bản hòa giải xã ngày 26/7/2019 (photo); hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ Võ Văn B (photo).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, nghe lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát NhA dA huyện C về thủ tục tố tụng và quan điểm giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức:

Theo nội dung đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án thể hiện quan hệ pháp luật dA sự là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Quyền sử dụng đất đang tranh chấp tọa lạc tại ấp 1, xã Bình Hàng Trung, huyện C, tỉnh Đ nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án NhA dA huyện C theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dA sự, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa như: Chị Kim TH, chị Ngọc Gi, anh Hoàng L, UBND huyện C, chị S, anh Hoàng Th, anh Hoàng N, anh Hoàng N Em, căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dA sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung

Đất mà các bên đương sự tranh chấp thuộc một phần thửa 280, tờ bản đồ số 3, đất tại ấp 1, xã Bình Hàng Trung, huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Võ Văn B (cấp cá nhA) vào 03/5/2019 có diện tích thực tế 152,2m². Căn cứ vào trình bày của hai bên đương sự anh Du và anh B thì đất có nguồn gốc của ông Ninh, bà Hận (cha mẹ của hai anh). Thời điểm ông Ninh, bà Hận còn sống đã cho các con cất nhà ở riêng anh B là con út sống chung với gia đình của cha mẹ. Sau khi cha mẹ chết phần đất của từng người đang sử dụng đều chưa được kê khai

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2018, anh Du, anh B tiến hành thủ tục kê khai, đo đạc để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ vào hồ sơ kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hộ anh Du yêu cầu Nhà nước cấp diện tích 278,8m² thể hiện qua đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/8/2018 mà anh Du gửi UBND huyện C, 02 văn bản thuế (phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất) khi cấp đất. Ngày 24/7/2018, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C lập biên bản chỉnh lý bản đồ địa chính thửa đất cấp cho anh Du, lúc này chủ sử dụng đất là anh Du xác định vị trí đất của mình hướng đông giáp đất anh B, lẽ ra vị trí này phải giáp với đất bà Lê Thị Tuyền (nay là Trần Thành Trung) thì 152,2m² đang tranh chấp mới thuộc quyền sử dụng của anh Du. Điều này cho thấy, khi kê khai cấp giấy UBND huyện C đã cấp đúng theo trình tự thủ tục thông qua diện tích kê khai và xác định vị trí thửa đất mà anh Du xin cấp giấy. Đồng thời, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh B thửa 280 vị trí giáp anh Du là hướng tây thì anh Du cũng ký xác định ranh giới thửa 280 để anh B được cấp giấy. Như vậy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu hủy 01 phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Du. Tuy nhiên, diện tích 152,2m² phía anh Du đã cho con là anh A, chị TH cất nhà ở từ năm 2009 hiện nay anh A, chị TH không có chỗ ở nào khác tốt hơn. Ngoài ra, khi xây dựng các công trình như nhà vệ sinh, nhà bếp, sino kiên cố trên đất phía anh B không tranh chấp, phản đối và nay cũng không thể di dời vì vậy để hộ anh Du tiếp tục sử dụng đất nhưng hộ anh Du phải trả giá trị đất cho anh B theo quy định. Với phA tích trên thấy yêu cầu di dời kiến trúc có trên đất của anh B không được chấp nhận. Và số tiền mà hộ anh Du, anh Hoàng A, chị TH phải trả cho anh B được tính như sau: $152,2\text{m}^2 \times 90.000\text{đồng/m}^2 = 13.698.000\text{đồng}$.

Đối với việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa anh Du với vợ chồng anh Hoàng A, chị Kim TH không bên nào có yêu cầu giải quyết giao dịch này nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Xét phát biểu quan điểm của đại diện Viện kiểm sát Nha dA huyện C về trình tự thủ tục tố tụng giải quyết vụ án từ giai đoạn thụ lý đến khi xét xử, đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dA sự. Về đường lối giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử xem xét để hộ anh Du tiếp tục sử dụng đất và trả giá trị đất cho anh B thấy phù hợp nên chấp nhận T bộ lời phát biểu.

[3] Chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản 3.794.000đồng anh Du phải nộp và đã nộp xong.

Về án phí: Anh Du, anh B phải nộp án phí dA sự sơ thẩm theo Nghị Quyết về án phí, lệ phí số: 326/2016/PL-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội và án phí của từng người phải nộp được tính trên yêu cầu của mình không được chấp nhận.

+ Hộ anh Du phải nộp án phí: $13.698.000\text{đồng} \times 5\% = 684.900\text{đồng}$.

+ Anh B phải nộp 300.000đồng tiền án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

* Áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39, điều 147, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai; điều 26 luật thi hành án dân sự; Nghị Quyết về án phí, lệ phí số: 326/2016/PL-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, công nhận được sử dụng 152,2m² đất của anh Võ Văn Du;

- Không chấp nhận yêu cầu di dời tài sản có trên 152,2m² đất, trả đất của anh Võ Văn B.

- Buộc hộ anh Võ Văn Du, chị Nguyễn Thị Kim TH, anh Võ Hoàng A, chị Nguyễn Thị S, anh Võ Hoàng Th, anh Võ Hoàng N, anh Võ Hoàng N Em phải trả giá trị đất cho anh Võ Văn B 13.698.000đồng (mười ba triệu, sáu trăm chín mươi tám nghìn).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 điều 468 Bộ luật dân sự.

- Hộ anh Võ Văn Du, chị Nguyễn Thị Kim TH, anh Võ Hoàng A, chị Nguyễn Thị S, anh Võ Hoàng Th, anh Võ Hoàng N, anh Võ Hoàng N Em được tiếp tục sử dụng 152,2m² đất thuộc thửa 280, tờ bản đồ số 3, loại đất cây lâu năm, đất tại xã Bình Hàng Trung, huyện C. Đất nằm trong phạm vi các mốc: nối mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10, M11, M12 về M1.

Đề nghị UBND huyện C thu hồi 152,2m² trong giấy chứng nhận quyền sử dụng của anh Võ Văn B để cấp lại cho hộ anh Võ Văn Du, chị Nguyễn Thị Kim TH, anh Võ Hoàng A, chị Nguyễn Thị S, anh Võ Hoàng Th, anh Võ Hoàng N, anh Võ Hoàng N Em.

Hộ anh Võ Văn Du, chị Nguyễn Thị Kim TH, anh Võ Hoàng A, chị Nguyễn Thị S, anh Võ Hoàng Th, anh Võ Hoàng N, anh Võ Hoàng N Em được thực hiện các quyền, nghĩa vụ của người có quyền sử dụng đất theo quy định.

(Kèm theo biên bản thẩm định ngày 11/3/2021 của Tòa án NhA dA huyện C và sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp giữa anh Võ Văn Du, và anh Võ Văn B được đo vẽ ngày 11/3/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C).

+ Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản anh Võ Văn Du phải nộp 3.794.000đồng đã nộp xong.

+ Về án phí: Hộ anh Võ Văn Du, chị Nguyễn Thị Kim TH, anh Võ Hoàng A, chị Nguyễn Thị S, anh Võ Hoàng Th, anh Võ Hoàng N, anh Võ Hoàng N Em liên đới nộp án phí 684.900đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 400.000đồng theo biên lai số 0009759 ngày 28/02/2020 của Chi cục Thi hành án dA sự huyện C. Sau khi khấu trừ còn phải nộp tiếp 284.900đồng.

+ Anh Võ Văn B phải nộp 300.000đồng tiền án phí dA sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đồng theo biên lai số 0003964 ngày 29/7/2020 của Chi cục Thi hành án dA sự huyện C.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm các đương sự được quyền kháng cáo lên Tòa án nhA dA tỉnh Đ. Riêng UBND huyện C, chị TH, anh L, chị Ngọc Gi, chị S, anh Hoàng Th, anh Hoàng N, anh Hoàng N Em được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dA sự thì người được thi hành án dA sự, người phải thi hành án dA sự, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan 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 dA sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dA sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND H;
- TAND tỉnh ;
- Lưu.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Châu Văn Sang

