TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐÔNG HẢI
TỈNH BẠC LIÊU

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

Bản án số: 51/2018/DS-ST
Ngày: 29/11/2018
(V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất)

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÔNG HẢI - TỈNH BẠC LIÊU

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lưu Hải Đăng
Các hội thẩm nhân dân:
1/. Ông Nguyễn Minh Hoàng
2/. Ông Huỳnh Công Tuy

Thư ký phiên tòa: Bà Trương Hồng Diễm – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đông Hải, tỉnh Bạc Liêu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đông Hải tham gia phiên tòa: Ông Trần Trung Kiên, Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 11 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đông Hải xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 45/2017/TLST-DS ngày 27 tháng 3 năm 2017 về việc "tranh chấp quyền sử dụng đất", theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 57/2018/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 10 năm 2018 giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Bà Ngô Kim C, sinh năm 1950
Địa chỉ: số 193, quốc lộ 1A, ấp KT, xã TP, thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu.
Người đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Kim C là bà Lương Thị Hồng M, sinh năm 1991 (vắng mặt)
Địa chỉ: ấp 1, xã ATA, huyện DH, tỉnh Bạc Liêu
Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Ngô Kim C là Luật sư Nguyễn Thị Hảo – Văn phòng Luật sư Nguyễn Thị H, thuộc đoàn Luật sư tỉnh Bạc Liêu; Địa chỉ: số 52, đường NVL, khóm 10, phường 1, thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu (có mặt)

-Đồng bị đơn: Ông Lê Văn T, sinh năm 1959 (vắng mặt)
Bà Hồ Thị H, sinh năm 1966 (vắng mặt)
Cùng địa chỉ: số 147, ấp TT, xã AT, huyện ĐH, tỉnh Bạc Liêu.
Ông Lê Văn T ủy quyền tham gia tố tụng cho bà Hồ Thị H, sinh năm 1966; Địa chỉ: số 147, ấp Thành Thưởng, xã An Trạch, huyện Đông Hải, tỉnh Bạc Liêu.
3/. **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**
3.1/. Anh Lê Văn C, sinh năm 1990 (vắng mặt)

3.2/. Anh Lê Khánh L, sinh năm 1993 (vắng mặt)
Cùng địa chỉ: số 147, ấp TT, xã AT, huyện ĐH, tỉnh Bạc Liêu.
3.3/.Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1934 (vắng mặt)
Địa chỉ: ấp TT, xã AT, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu.
3.4/.Ủy ban nhân dân huyện ĐH, tỉnh Bạc Liêu (vắng mặt)
Địa chỉ: ấp 3, thị trấn GH, huyện ĐH, tỉnh Bạc Liêu

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn bà Ngô Kim C khởi kiện ủy quyền cho chị Lương Thị Hồng M trình bày**:** Trước đây năm 1990 thì ông T (là em nuôi của bà C) không có đất để cất nhà ở nên có hỏi mượn của bà C một phần đất tọa lạc tại ấp Thành Thưởng, xã An Trạch, huyện Đông Hải, tỉnh Bạc Liêu để cất nhà. Do là chỗ chị em kết nghĩa với nhau nên bà C có cho ông T mượn một phần đất để cất nhà ở, lúc cho mượn không có làm giấy tờ gì, nhưng bà C có thỏa thuận với ông T là chỉ cho mượn cất nhà ở tạm, sau này bà C có nhu cầu sử dụng thì phải trả lại đất cho bà C. Đến năm 2005 khi ông T cất nhà kiên cố trên diện tích đất bà đã cho mượn thì bà có ngăn cản và yêu cầu ông T trả lại đất, nhưng ông T không đồng ý nên hai bên phát sinh tranh chấp. Nay bà C khởi kiện yêu cầu ông T và bà H phải trả lại diện tích đất 1.079,7m^2 tại thửa số 162, tờ bản đồ số 01 (theo bản đồ 299), còn theo bản đồ địa chính chính quy lập năm 2006 thì thuộc thửa số 01, 02 tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại ấp Thành Thưởng, xã An Trạch, huyện Đông Hải, tỉnh Bạc Liêu. Ngoài ra bà C không có yêu cầu nào khác.

Theo bị đơn ông Lê Văn T và bà Hồ Thị H trình bày: nguồn gốc phần đất hiện giữa ông bà và bà Ngô Kim C đang tranh chấp là của ông Ngô Văn Vinh cha ruột bà C, sau này ông Vinh cho lại bà C sử dụng. Trước đây ông Vinh có cho ông 2,5 công tầm cấy đất làm lúa, tọa lạc ấp Thành Thưởng, xã An Trạch, huyện Đông Hải, tỉnh Bạc Liêu nhưng thời gian cho thì ông không nhớ và ông Vinh có cho ông thêm một phần đất nền ở ấp Khúc Tréo A, xã Tân Hiệp, huyện Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp Khúc Tréo A, xã Tân Phong, thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu); Phần đất ông Vinh cho ông thì ông đã cất nhà ở, còn phần đất ông nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị Hồng Đào thì ông cho bà C mượn để cất nhà ở, đến khoảng năm 1990 bà C có nhu cầu sử dụng phần đất của ông ở ấp Khúc Tréo A, xã Tân Phong để mở rộng làm sân nên giữa ông và bà C có thỏa thuận đổi đất với nhau, bà C lấy phần đất ông Vinh đã cho ông ở ấp Khúc Tréo A, xã Tân Phong, còn ông lấy phần đất của ông Vinh đã cho bà C ở ấp Thành Thưởng, xã An Trạch, tuy nhiên việc đổi đất hai bên không có làm giấy tờ gì, do là chỗ chị em với nhau nhưng có sự chứng kiến của cha mẹ hai bên, khi đổi đất hai bên cũng không có đo đạc cụ thể nhưng có chỉ ranh với nhau. Đến năm 2005 gia đình ông cất nhà kiên cố để ở thì bà C yêu cầu ông giao trả lại phần đất nêu trên, nay bà Ngô Kim C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông giao trả lại diện tích đất tranh chấp 1.079,7m^2 thì ông bà không đồng ý. Ngoài ra ông bà không có yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Văn C và Lê Khánh L (là con của ông T và bà H) Tòa án không tiến hành ghi được lời khai. Do đó tiến hành giải quyết vắng mặt anh Cảnh và anh Linh theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ trình bày**:** Trước đây diện tích đất tranh chấp giữa bà C và ông T thì do ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc cơ quan chuyên môn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông là có sự nhầm lẫn, đến ngày 04/4/2012 ông đã kê khai được cấp lại giấy chứng nhận quyền lại quyền sử dụng đất, hiện tại phần đất tranh chấp nêu trên ông không còn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nữa, nay bà C và ông T phát sinh tranh chấp thì ông không có ý kiến gì, ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Ngoài ra ông không có yêu cầu nào khác.

Đại diện Ủy ban nhân dân huyện ĐH trình bày**:** Phần đất tranh chấp diện tích 1.019,3m^2 thuộc một phần thửa số 162, tờ bản đồ số 01 (bản đồ 299 thành lập năm 1995) và theo bản đồ địa chính chính quy lập 2006 thuộc thửa đất số 01,02 tờ bản đồ số 33; Thửa đất số 162, tờ bản đồ số 01 được UBND huyện Giá Rai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng năm 1996, đứng tên Nguyễn Văn Đạt. Năm 2012, ông Nguyễn Văn Đạt đã lập thủ tục cấp đổi thửa đất số 162, tờ bản đồ 01 thành thửa đất số 102, tờ bản đồ số 34 và thửa đất số 101 tờ bản đồ số 34 (chuyển quyền cho bà Lê Thị Mười thửa đất số 101, tờ bản đồ số 34). Đồng thời, đã cắt phần đất tranh chấp không còn chung với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Đạt. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Văn Đạt tại thửa số 162, tờ bản đồ số 01 được thu hồi năm 2012 do chuyển quyền cho bà Lê Thị Mười và cấp đổi lại. Vì vậy, hiện nay phần đất tranh chấp vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai. Về yêu cầu tranh chấp của bà Ngô Kim C, Ủy ban nhân dân huyện Đông Hải đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đông Hải xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đông Hải, tỉnh Bạc Liêu phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: quá trình thụ lý giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và nguyên đơn đã thực hiện đúng quy định Bộ Luật tố tụng dân sự; bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Cảnh và anh Linh chưa thực hiện chưa nghiêm các quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án: Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp các bên thống nhất thừa nhận là của ông Vinh (cha ruột của bà C) cho bà C quản lý sử dụng. Ông T và bà H xác định đã đổi đất với bà C vào khoảng năm 1990, nhưng bà C không thừa nhận. Ông T và bà H không chứng minh được việc ông bà đã đổi đất với bà C, nên cần thiết phải chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C đối với ông T và bà H là đúng quy định. Tuy nhiên do ông T và bà H đã sử dụng đất ổn định và cất nhà kiên cố trên đất nhiều năm, nên xét thấy cần thiết phải buộc ông T và bà H phải hoàn trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho bà C mới là phù hợp.

Chi phí thẩm định tại chổ và án phí buộc ông T bà H phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định nội dung vụ án như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà C có đơn khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất với ông T, bà H, đất tranh chấp tọa lạc tại ấp Thành Thưởng, xã An Trạch, huyện Đông Hải. Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đông Hải.

Ông Bùi Minh Túy là người đại diện của Ủy ban nhân dân huyện Đông Hải và ông Nguyễn Văn Đ có yêu cầu đề nghị xét xử vắng mặt, căn cứ vào khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử chấp nhận và tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông Bùi Minh Túy và ông Nguyễn Văn Đ.

Ông T, bà H, anh Cảnh và anh Linh đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa xét xử sơ thẩm, nhưng ông T, bà H, anh Cảnh và anh Linh vẫn vắng mặt mà không có lý do chính đáng. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự có tên vừa nêu trên.

[2] Về nội dung vụ án: Căn cứ công văn số 79/PTNMT ngày 05/10/2017 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đông Hải xác định diện tích đất tranh chấp giữa các đương sự có vị trí như sau:

+ Hướng Đông giáp đất ông Nguyễn Văn Đạt cạnh dài 60.3m.
+ Hướng Tây giáp đất ông Phạm Văn Thành cạnh dài 59m.
+ Hướng Nam giáp đất ông Nguyễn Văn Đạt cạnh dài 16.5m.
+ Hướng Bắc giáp đất ông Kinh xáng Cà Mau – Bạc Liêu cạnh dài 17.9m.

Diện tích đất tranh chấp là 1.019.3m^2, đất được cơ quan chuyên môn xác định thuộc một phần thửa số 162, tờ bản đồ số 01 (bản đồ 299 thành lập năm 1995) và theo bản đồ địa chính chính quy lập năm 2006 thì thuộc thửa số 01, 02 tờ bản đồ số 33. Phần đất này hiện chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai, phần đất tọa lạc tại ấp Thành Thưởng, xã An Trạch, huyện Đông Hải, tỉnh Bạc Liêu.

Hiện trạng diện tích đất tranh chấp là do ông T, bà H, anh Cảnh và anh Linh đang tiếp quản lý, sử dụng. Tuy nhiên do các đương sự không thống nhất cho đo

đạc, thẩm định đất nên không đủ căn cứ để xác định trên diện tích đất tranh chấp bao gồm những công trình, vật kiến trúc và cây cối cụ thể như thế nào.

[3] Xét nguồn gốc đất diện tích đất tranh chấp 1.019,3m^2 đã được các đương sự thống nhất xác định có nguồn gốc là của ông Vinh (là cha ruột của bà C) cho bà C quản lý sử dụng. Căn cứ khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử công nhận đây là sự thật.

Việc ông T và bà H xác định diện tích đất ông bà đang sử dụng và tranh chấp với bà C là do ông bà đổi đất với bà C vào thời điểm năm 1990. Tuy nhiên việc đổi đất lại không có giấy tờ gì và bà C cũng không thừa nhận. Do đó, nghĩa vụ chứng thuộc về ông T và bà H. Ông T và bà H phải có nghĩa vụ chứng minh việc có đổi đất với bà C.

Thể hiện tại hồ sơ có lời khai của ông Phan Khánh Hồng xác định có biết ông T đổi đất với bà C, nhưng ông không có chứng kiến, không biết việc đổi đất có làm giấy tờ hay không; Ông Nguyễn Văn Thành xác định có biết ông T đổi đất với bà C nhưng việc đổi đất ông chỉ nghe trong xóm nói lại; Ông Lê Văn Quân thì xác định trước đây ông T ở gần nhà ông, chứ ông không hiểu biết gì; Lời khai của ông Huỳnh Văn Kiệt cũng không chứng kiến việc hai bên đổi đất với nhau; Ông Hồ Văn Thương xác định không hiểu biết gì về nguồn gốc đất tranh chấp.

Trên thực tế khi ông T, bà H cất nhà trên đất thì phía bà C cũng có ngăn cản và chính quyền địa phương cũng có lập biên bản yêu cầu ngưng xây dựng. Ông T, bà H xác định đất tranh chấp của ông bà, nhưng ông bà cũng không có đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có tài liệu chứng cứ thể hiện diện tích đất tranh chấp là của ông bà. Do đó, Hội đồng xét xử đủ căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C đối với ông T, bà H là đúng quy định của pháp luật.

[4] Xét thấy diện tích đất tranh chấp ông T và bà H đã sử dụng trong một khoảng thời gian dài, đã cất nhà kiên cố, trên đất còn có các công trình xây dựng khác và nhiều cây trồng trên đất, nên việc buộc ông T và bà H phải tháo dỡ để trả lại diện tích đất tranh chấp sẽ ảnh hưởng nghiêm trọng đến cuộc sống của gia đình ông T, bà H. Hội đồng xét xử buộc ông T và bà H phải có nghĩa vụ hoàn trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho bà C là phù hợp.

Diện tích đất tranh chấp được xác định có giá 80.000đ/m^2 x 1.019,3m^2 = 81.544.000đ.

Lẽ ra Hội đồng xét xử có xem xét đến công sức đóng góp làm tăng giá trị đất của ông T và bà H, nhưng quá trình làm việc ông T và bà H không hợp tác, không đặt ra yêu cầu, nên Hội đồng xét xử không đủ căn cứ để xem xét.

Án phí sơ thẩm dân sự buộc ông T và bà H phải chịu là 300.000đ.

Chi phí thẩm định tại chổ là 500.000đ bà C đã dự nộp, đã chi phí hết, buộc ông T và bà H phải hoàn lại cho bà C số tiền 500.000đ.

Quan điểm đề xuất của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa là phù hợp, được Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 203 Luật đất đai sửa đổi, bổ sung năm 2013,

Căn cứ vào 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:

1/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Kim C đối với ông Lê Văn T và bà Hồ Thị H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

2/. Buộc ông Lê Văn T và bà Hồ Thị H có nghĩa vụ hoàn lại giá trị diện tích đất tranh chấp 1.019,3m^2 cho bà Ngô Kim C với số tiền là 81.544.000đ (tám mươi mốt triệu, năm trăm bốn mươi bốn ngàn đồng)

3/. Ông Lê Văn T và bà Hồ Thị H được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất 1.019.3m^2, đất thuộc một phần thửa số 162, tờ bản đồ số 01 (bản đồ 299 thành lập năm 1995) và theo bản đồ địa chính chính quy lập năm 2006 thì thuộc thửa số 01, 02 tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại ấp Thành Thưởng, xã An Trạch, huyện Đông Hải, tỉnh Bạc Liêu, có vị trí như sau:

+ Hướng Đông giáp đất ông Nguyễn Văn Đạt cạnh dài 60.3m.
+ Hướng Tây giáp đất ông Phạm Văn Thành cạnh dài 59m.
+ Hướng Nam giáp đất ông Nguyễn Văn Đạt cạnh dài 16.5m.
+ Hướng Bắc giáp đất ông Kinh xáng Cà Mau – Bạc Liêu cạnh dài 17.9m.

4/. Ông Lê Văn T và bà Hồ Thị H được quyền liên hệ với cơ quan chức năng để kê khai, đăng ký quyền sử dụng đối với diện tích đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

5/. Án phí sơ thẩm dân sự buộc ông T và bà H phải chịu là 300.000đ.

Chi phí thẩm định tại chổ là 500.000đ bà C đã dự nộp, đã chi phí hết, buộc ông T và bà H phải hoàn lại cho bà C số tiền 500.000đ.

6/.Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án, theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tại thời điểm thi hành án theo quy định tài khoản 2 Điều 468 bộ Luật dân sự.

7/. Trường hợp 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 quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử sơ thẩm công khai báo cho các đương sự có mặt biết được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
đã ký

Lưu Hải Đăng

Nơi nhận:
- TAND tỉnh BL
- VKSND huyện Đông Hải
- THA huyện Đông Hải
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án;