

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TAM NÔNG
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Số: 31/2019/DS-ST
Ngày 16-8-2019
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TAM NÔNG- TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Khang.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Huỳnh Trung Thảo.

Bà Phan Thị Bé Sáu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Bảo Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tam Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Nông tham gia phiên tòa:
Bà Đàm Thị Mỏl - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 30/7/2019, 16/8/2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tam Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 120/2018/TLST-DS, ngày 10 tháng 5 năm 2018 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 53/2019/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 7 năm 2019, giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Bà Phạm Thị N, sinh năm: 1965.

Địa chỉ: Ấp A, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Nguyễn Thị K, sinh năm: 1980.

Địa chỉ: Ấp A, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

2/ Bị đơn: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm: 1974.

Địa chỉ: Ấp A, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn S, sinh năm: 1978.

Địa chỉ: Ấp A, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1/ Chị Nguyễn Thị Kim A, sinh năm: 2000 (con anh D).

3.2/ Anh Nguyễn Văn T, sinh năm: 2001 (con anh D).

Địa chỉ: Ấp A, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền chị Nguyễn Thị Kim A, anh Nguyễn Văn T: ông Phạm Văn S, sinh năm: 1978.

Địa chỉ: Ấp A, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3.3/ Chị Nguyễn Thị M, sinh năm: 1982.

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3.4/ Anh Nguyễn Minh T, sinh năm: 1998.

3.5/ Anh Nguyễn Văn B, sinh năm: 1978.

3.6/ Chị Nguyễn Thị K, sinh năm: 1980.

Địa chỉ: Ấp A, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền chị Nguyễn Thị M, anh Nguyễn Minh T, anh Nguyễn Văn B: Chị Nguyễn Thị K, sinh năm: 1980.

Địa chỉ: Ấp A, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3.7/ Ủy ban nhân dân huyện T.

Địa chỉ: Khóm Z, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Thanh S.

Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện T.

Chị K, ông S có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Chị Nguyễn Thị K là người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị N, chị Nguyễn Thị M, anh Nguyễn Minh T, anh Nguyễn Văn B trình bày: Theo đơn khởi kiện, bà Phạm Thị N yêu cầu ông Nguyễn Văn D tháo dỡ căn nhà và đốn các loại cây trồng hiện có trên mặt đất, trả lại cho bà N phần đất diện tích là 240 m² (ngang 16m, dài 15 m, thuộc một phần của diện tích 787m² đất thửa 1648, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp) do bà N đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với phần mộ của vợ ông D đã an táng trên phần đất tranh chấp thì không yêu cầu di dời mà vẫn để chỗ cũ.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay bà K thống nhất theo kết quả đo đạc thực tế phần đất tranh chấp chiều ngang giáp lộ làng là 16,26m, chiều ngang giáp đất ông Nguyễn Văn T là 16,3m; chiều dài giáp đất ông Phạm Văn Đ là 10,72m, giáp đất bà Phạm Thị N là 10,67m; diện tích đất tranh chấp là 174m². Trước đây, gia đình bà có chuyển nhượng cho bà K 1,5m, việc chuyển nhượng không có làm giấy tờ, tuy nhiên bà K tự thừa nhận xem như đây là phần đất thuộc quyền sử dụng của ông D, bà không có tranh chấp đối với phần 1,5m này; đồng thời bà N cho ông K 04m chiều ngang để cất nhà, tổng cộng chiều ngang là 5,5m thuộc quyền sử dụng của ông D. Hiện nay, thống nhất giao 5,5m chiều ngang để gia đình ông D cất nhà (từ giáp đất ông Đ đo qua, chiều dài hết đất) phần diện tích còn lại là 115,315m² phải trả lại cho bà N. Trường hợp ông D không đồng ý thì bà đề nghị phải trả giá trị đất theo giá Nhà nước bồi thường trước đây là

120.000đ/m², tuy nhiên khi trả giá trị thì chỉ trừ ra phần chiều ngang 1,5m, chiều dài 10,67m, diện tích tính tròn là 16m², phần diện tích còn lại $174\text{ m}^2 - 16\text{ m}^2 = 158\text{ m}^2$ phải trả giá trị đất.

Đối với phần tiền bồi thường diện tích mất đất do mức kênh do Ủy ban nhân dân xã P đang quản lý là 9.120.000đ không yêu cầu Tòa án giải quyết. Trường hợp sau này giải quyết phần đất thuộc về ai thì bên đó được nhận tiền bồi thường.

- Ông Phạm Văn S là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Thị Kim A, anh Nguyễn Văn T trình bày: Không đồng ý theo yêu cầu của bà N vì đất này do ông D mua lại của bà Trần Thị K (bà ngoại vợ của ông D).

Tại phiên tòa hôm nay, do không muốn tranh chấp kéo dài làm mất tình nghĩa hàng xóm nên đồng ý trả giá trị đất tranh chấp theo ý kiến chị K. Tuy nhiên, trừ phần diện tích 58,685m² (chiều ngang 5,5m, chiều dài 10,67m); còn lại $174\text{ m}^2 - 58,685\text{ m}^2 = 115,315\text{ m}^2$ đồng ý trả giá trị theo giá Nhà nước bồi thường trước đây (120.000đ/m²) cho bà N.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện T có đơn yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt.

Theo Công văn số: 942/UBND-NC ngày 08/7/2019 thì ngoài những tài liệu, chứng cứ và các văn bản ghi ý kiến đã cung cấp cho Tòa án, đến nay Ủy ban nhân dân huyện không có ý kiến gì khác, không cung cấp gì thêm.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đều chấp hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự, đại diện Viện kiểm sát không có ý kiến, kiến nghị gì về phần tố tụng.

Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 166 Luật đất đai năm 2013 chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị N đối với ông Nguyễn Văn D. Gia đình ông D được sử dụng phần đất tranh chấp, tuy nhiên phải trả giá trị phần diện tích 115,315m² theo ý kiến ông S.

Trong quá trình thu thập chứng cứ: Tòa án đã yêu cầu cơ quan, tổ chức cung cấp tài liệu, chứng cứ; lấy lời khai của các đương sự.

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 xét thấy:

[1] Về tố tụng: Bà N khởi kiện yêu cầu anh D trả phần đất lấn chiếm, đất tọa lạc tại xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp nên theo quy định khoản 9 Điều 26,

điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì Tòa án nhân dân huyện Tam Nông có thẩm quyền giải quyết vụ án.

[2] Về nội dung vụ án: Bà K thống nhất giao 5,5m chiều ngang để gia đình ông D cất nhà (từ giáp đất ông Đ đo qua, chiều dài hết đất) phần diện tích còn lại phải trả lại cho bà N. Trường hợp ông D không đồng ý thì bà đề nghị phải trả giá trị đất theo giá Nhà nước bồi thường trước đây là 120.000đ/m², tuy nhiên khi trả giá trị thì chỉ trừ ra phần chiều ngang 1,5m, chiều dài 10,67m, diện tích tính tròn là 16m², phần còn lại $174\text{ m}^2 - 16\text{ m}^2 = 158\text{ m}^2$ phải trả giá trị đất.

Để có cơ sở giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử phân tích như sau:

[3] Về nguồn gốc đất: Bà N được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 20/11/1996. Theo Công văn số: 594/UBND-NC ngày 26/6/2017 thì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Phạm Thị N được thực hiện đúng trình tự, thủ tục, đối tượng sử dụng đất tại thời điểm cấp giấy chứng nhận. Việc ông S cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp do ông D nhận chuyển nhượng từ bà K, bà K nhận chuyển nhượng từ bà N vào năm 1994 là không có cơ sở chấp nhận vì không có chứng cứ gì để chứng minh. Mặt khác, theo biên bản hòa giải ngày 21/11/2013 bà N thống nhất cho ông D 04m chiều ngang, ông D cũng thống nhất nhận theo ý kiến bà N. Theo Biên bản lấy lời khai ngày 23/12/2016 tại Tòa án, ông D đồng ý quyền sử dụng đất là của bà N với điều kiện phải đưa cho ông số tiền 15.000.000đ để di dời nhà đi nơi khác. Vì vậy, có đủ cơ sở xác định nguồn gốc đất là của bà N.

[4] Tại phiên tòa hôm nay, chị K thừa nhận trước đây gia đình có chuyển nhượng cho bà K 1,5m chiều ngang, coi như đây là phần đất của ông D bà không tranh chấp nên chỉ có căn cứ xác định 1,5m chiều ngang trong phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông D.

[5] Về quá trình sử dụng đất: Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình bà N không trực tiếp sử dụng đất. Đến năm 1997, ông D đến cất nhà, trồng cây trên phần đất tranh chấp. Năm 2003, vợ ông D chết cũng chôn cất trên phần đất tranh chấp (cặp ranh đất với bà N hiện nay) thì bà N cũng không có ý kiến phải đổi. Ngoài ra, việc ông D trực tiếp sử dụng đất từ năm 1997 đến nay có ông Nguyễn Văn N, Võ Hồng N, Ngô Văn V, Nguyễn Văn T xác nhận. Vì vậy, có đủ cơ sở xác định từ năm 1997 (Sau thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N) đến nay ông D là người trực tiếp sử dụng đất.

[6] Đối với việc bà N yêu cầu ông D phải trả phần diện tích 115,315m². Trường hợp ông D không đồng ý thì bà đề nghị phải trả giá trị đất theo giá Nhà nước bồi thường trước đây là 120.000đ/m², tuy nhiên khi trả giá trị thì chỉ trừ ra phần chiều ngang 1,5m, chiều dài 10,67m, diện tích tính tròn là 16m², phần diện tích còn lại $174\text{ m}^2 - 16\text{ m}^2 = 158\text{ m}^2$ phải trả giá trị đất. Hội đồng xét xử xét thấy nguồn gốc đất đúng là của bà N, tuy nhiên gia đình ông D trực tiếp khai thác, sử dụng đất từ hơn 20 năm nay mà bà N không có ý kiến phản đối. Trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như việc giải quyết ở cơ sở trước đây, bà N đều thống nhất cho ông D 04m chiều ngang để cất nhà, cùng với 1,5m chiều ngang tại phiên tòa

hôm nay chị K thống nhất là của ông D; tổng cộng là 5,5m chiều ngang. Do đó, chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà N, buộc ông D phải trả giá trị phần đất diện tích $115,315\text{m}^2$ là có căn cứ và phù hợp với quy định pháp luật.

[7] Về giá trị đất tranh chấp: Tại phiên tòa hôm nay, các bên đương sự thống nhất giá trị đất tranh chấp là $120.000\text{đ}/\text{m}^2$. Vì vậy, buộc gia đình ông D phải có trách nhiệm liên đới trả cho bà N giá trị đất tranh chấp tính tròn là $115,315\text{m}^2 \times 120.000\text{đ}/\text{m}^2 = 13.837.000\text{đ}$ là có căn cứ và phù hợp pháp luật.

[8] Về phần diện tích đất 76m^2 mất đất mức kênh được bồi thường số tiền $9.120.000\text{đ}$, do các đương sự không có yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, các bên đương sự thống nhất khi nào giải quyết xong vụ kiện, đất thuộc về ai thì người đó được nhận bồi thường. Phần chiều ngang đất tranh chấp là $16,26\text{m}$, diện tích mất đất là 76m^2 , phần diện tích thuộc quyền sử dụng của ông D là $5,5\text{m}$ chiều ngang tương ứng với diện tích mất đất là $25,7\text{m}^2$, phần diện tích còn lại $76\text{m}^2 - 25,7\text{m}^2 = 50,3\text{m}^2$ là của bà N.

[9] Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng Điều 166 Luật đất đai;
- Áp dụng Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Khoản 1 Điều 228, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Áp dụng Điều 6, Điều 9 và điểm đ Điều 12 Nghị quyết 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 một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị N đối với ông Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Thị Kim A, anh Nguyễn Văn T.

2/ Buộc ông Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Thị Kim A, anh Nguyễn Văn T phải có trách nhiệm liên đới trả cho bà Phạm Thị N giá trị phần đất tranh chấp tính tròn là $115,315\text{m}^2 \times 120.000\text{đ}/\text{m}^2 = 13.837.000\text{đ}$ (Mười ba triệu tám trăm ba mươi bảy nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3/ Ông Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Thị Kim A, anh Nguyễn Văn T được tiếp tục sử dụng phần đất diện tích 174m^2 ; đất tọa lạc tại xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Vị trí cụ thể như sau:

- Hướng Đông: Giáp đất ông Nguyễn Văn T (Từ Mốc 3 đến Mốc 6 trên sơ đồ đo đạc), có cạnh là 16,3m.

- Hướng Tây: Giáp Lộ làng (Từ Mốc 4 đến Mốc 5 trên sơ đồ đo đạc), có cạnh là 16,26m,

- Hướng Nam: Giáp đất bà Phạm Thị N (Từ Mốc 3 đến Mốc 4 trên sơ đồ đo đạc), có cạnh là 10,67m.

- Hướng Bắc: Giáp đất ông Phạm Văn Đ (Từ Mốc 5 đến Mốc 6 trên sơ đồ đo đạc), có cạnh là 10,72m.

(Có sơ đồ và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ kèm theo).

Bà Phạm Thị N, ông Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Thị Kim A và anh Nguyễn Văn T có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo luật định.

4/ Về án phí:

- Bà Phạm Thị N phải nộp 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí bà N đã nộp theo biên lai số 0003729 ngày 07/5/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Nông. Bà N được nhận lại số tiền 120.000đ (Một trăm hai mươi nghìn đồng).

- Ông Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Thị Kim A, anh Nguyễn Văn T phải nộp 691.000đ (Sáu trăm chín mươi một nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Án xử công khai, có mặt người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, vắng mặt đại diện của Ủy ban nhân dân huyện. Báo cho các đương sự có mặt biết có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án hôm nay. Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết.

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, 7a 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.

Nơi nhận:

- Phòng GDKT Toà án Tỉnh;
- VKSND huyện Tam Nông;
- Chi cục THADS H. Tam Nông;
- Các đương vụ trong vụ án;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(đã ký)

Nguyễn Duy Khang