

Bản án số: 10/2018/DS-ST

Ngày 14/6/2018

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BÌNH LONG, TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Bình

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Điều Hải

Bà Trần Kim Phụng

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Tân Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Bình Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bình Long tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Huyền – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 6 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 10/2017/TLST-DS ngày 20 tháng 11 năm 2017 về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14/2018/QĐXXST – DS ngày 29/5/2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Hoàng Văn H, sinh năm 1957(có mặt)

Địa chỉ: Tổ 2, ấp LH, xã TH, huyện HQ, tỉnh Bình Phước.

Bị đơn: Nguyễn Minh T, sinh năm 1976 (có mặt)

Đăng ký Hộ khẩu thường trú tại: Ấp 3, xã MT, huyện HQ, tỉnh Bình Phước, chỗ ở: Số 163, đường THĐ, phường PT, thị xã BL, tỉnh Bình Phước.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Nguyễn Thị Tùng D, sinh năm 1980(có mặt)

Đăng ký Hộ khẩu thường trú tại: Ấp 3, xã MT, huyện HQ, tỉnh Bình Phước; chỗ ở: Số 163, đường THĐ, phường PT, thị xã BL, tỉnh Bình Phước.

- Phạm Thị Ngọc T1, sinh năm 1969 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 16, khu phố PB, phường AL, thị xã BL, tỉnh Bình Phước;

- Trương Thị D1, sinh năm 1962 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 2, ấp LH, xã TH, huyện HQ, tỉnh Bình Phước;

- Ủy ban nhân dân thị xã BL, tỉnh Bình Phước: Đại diện theo Pháp luật: Ông Vũ Hồng D2, chức vụ, Chủ tịch, Đại diện theo ủy quyền: Ông Tô Mạnh H, chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã BL. (xin vắng mặt)

Người làm chứng:

- Võ Thị H, sinh năm 1958 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 10, khu phố PB, phường AL, thị xã BL, tỉnh Bình Phước;

- Đặng Tiến C, sinh năm 1957 (có mặt)
Địa chỉ: Tổ 1, khu phố PT, phường AL, thị xã BL, tỉnh Bình Phước;
- Nguyễn Công N, sinh năm 1952
Địa chỉ: Tổ 6, khu phố PS, phường AL, thị xã BL, tỉnh Bình Phước. (xin vắng mặt).

NỘI D VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các tài liệu chứng cứ kèm theo và lời trình bày của nguyên đơn tại Tòa án thì: Năm 1996 ông Hoàng Văn H sang nhượng lại thành quả lao động của ông Võ Thành Kỳ một mảnh đất diện tích khoảng 54 m² tọa lạc tại Tổ 4, khu phố PB, thị trấn AL, huyện BL (nay là Tổ 16, khu phố PB, phường AL, thị xã BL). Hình thức sang nhượng bằng giấy viết tay vì khi đó đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ năm 1998 về sau ông H nhiều lần ra UBND thị trấn AL để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng cán bộ địa chính nói với ông là khu đất đang nằm trong diện giải tỏa để quy hoạch đường và khu dân cư nên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 06/7/2017 ông H liên hệ để làm thủ tục đo đạc diện tích đất này thì phát hiện toàn bộ diện tích đất mà ông đã mua hiện nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Minh T, thuộc thửa số 274, tờ bản đồ số 27. Nguồn gốc là chuyển nhượng của bà Phạm Thị Ngọc T1. Theo kết quả đo đạc thì diện tích đất ông H mua là 51,9m². Ông H yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Minh T trả lại cho ông H 51,9m² đất nêu trên.

Anh Nguyễn Minh T và chị Nguyễn Thị Tùng D trình bày: Vào ngày 24/12/2014 bà Đoàn Thị T2 (là mẹ của chị D) tặng cho vợ chồng anh T, chị D thửa đất số 274, tờ bản đồ số 27, diện tích 281,6m² tọa lạc tại khu phố PB, phường AL, thị xã BL. Đến ngày 29/12/2014 vợ chồng anh T chị D được Ủy ban nhân dân thị xã Bình Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và họ sử dụng cho đến nay. Anh T, chị D không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu của ông H.

Bà Phạm Thị Ngọc T1 xin vắng mặt tại phiên tòa nhưng có bản khai với nội D như sau: Trước đây (không nhớ rõ thời gian) bà T1 có mua của bà Nguyễn Thị N (nay đã chết) một thửa đất ở Tổ 4, ấp PB, xã AL, huyện BL (nay là Tổ 16, khu phố PB, phường AL, thị xã BL). Bà T1 chỉ biết bà N ở Thành phố Hồ Chí Minh chứ không rõ địa chỉ. Giữa bà T1 và bà N chỉ thống nhất ranh giới chứ không rõ diện tích đất mua bán, việc mua bán đất này cũng chỉ lập giấy viết tay (nay không còn giữ được giấy này). Về nguồn gốc thì ban đầu là đất của Võ Thành Kỳ, ông Kỳ bán cho ông Nguyễn Công N, sau đó ông N bán cho bà N. Năm 2002 bà T1 có tới gặp ông Nguyễn Công N nhờ ông N viết cho bà T1 một giấy sang nhượng đất từ ông Nam sang cho bà T1. Khi nhà nước cho phép đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà T1 đã đăng ký đúng với ranh giới đất đã mua của bà N và được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà T1 chuyển nhượng đất cho bà Đoàn Thị T2. Bà T1 không đồng ý với yêu cầu của ông H vì bà là người sử dụng đất lâu năm và khi sử dụng đất thì không thấy

ông H có ý kiến gì, nay bà T1 đã chuyển nhượng đất cho người khác nên không đồng ý với yêu cầu của ông H.

Bà Trương Thị D1 xin vắng mặt nhưng đã có bản khai với nội D: Bà D1 là vợ của ông H, diện tích đất 51,9m2 đang tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng ông bà. Nay bà có cùng yêu cầu với ông H.

Ủy ban nhân dân thị xã BL do ông Tô Mạnh H đại diện theo ủy quyền xin vắng mặt nhưng có bản khai với nội D như sau: Thửa đất số 274, tờ bản đồ số 27, diện tích 281,6m2 tọa lạc tại khu phố PB, phường AL, thị xã BL, hiện nay chủ sử dụng đất là chị Nguyễn Thị Tùng D và anh Nguyễn Minh T. Thửa đất có nguồn gốc nhận tặng cho từ bà Đoàn Thị T2, trước đó bà Tài nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị Ngọc T1 và bà T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu từ nguồn gốc sang nhượng đất năm 2002. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật. Việc ông Hoàng Văn H cho rằng trong thửa đất số 274 này có một phần (51,9m2) là đất của ông H, đề nghị Tòa án xem xét các chứng cứ để giải quyết đúng theo quy định của pháp luật.

Những người làm chứng trình bày nội D làm chứng như sau:

- Bà Võ Thị H và ông Đặng Tiến C khai có chứng kiến việc mua bán đất giữa ông Hoàng Văn H và ông Võ Thành Kỳ, có ký tên vào giấy sang nhượng đất, nội Dung việc sang nhượng đất như ông Hoàng Văn H trình bày.

- Ông Nguyễn Công N khai ông có mua đất của ông Võ Thành Kỳ, ông N sử dụng đất làm lò mổ heo, tới năm 2002 thì bán lại cho bà Phạm Thị Ngọc T1. Ông Nam không biết việc mua bán đất giữa ông Hoàng Văn H và ông Võ Thành Kỳ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bình Long tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm của Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Tòa án thụ lý giải quyết vụ án đúng thẩm quyền. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng và các đương sự đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội Dung giải quyết vụ án: Yêu cầu của nguyên đơn Hoàng Văn H là có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên cần thiết phải đưa bà Võ Thị Tuyền và ông Nguyễn Công N vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa:

[1] Về áp dụng pháp luật tố tụng: Đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Bình Long.

[2] Về áp dụng pháp luật nội Dung: Ông Hoàng Văn H nhận chuyển nhượng đất năm 1996, bà Phạm Thị Ngọc T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2011, anh Nguyễn Minh T chị Nguyễn Thị Tùng D được tặng cho quyền sử dụng đất năm 2014. Vì vậy cần áp dụng Luật đất đai năm 1993; Luật đất đai năm 2003; Luật đất đai năm 2013 và Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết.

[3] Về việc sang nhượng đất của ông Hoàng Văn H và ông Võ Thành Kỳ: Năm 1996 ông Hoàng Văn H sang nhượng đất của ông Võ Thành Kỳ nhưng đất của ông Kỳ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc sang nhượng đất này không được chính quyền chứng nhận, sau khi sang nhượng đất ông H không đăng ký sử dụng đất với cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai nên không được pháp luật thừa nhận. Do đó ông Hoàng Văn H không được hưởng những quyền của người sử dụng đất theo như Điều 73 Luật đất đai năm 1993 quy định.

[4] Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị Ngọc T1; chuyển quyền sử dụng đất từ bà T1 sang bà Đoàn Thị T2 và từ bà T2 sang cho chị Nguyễn Thị Tùng D và anh Nguyễn Minh T: Năm 2011 bà Phạm Thị Ngọc T1 tiến hành đăng ký đất, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà đã được Ủy ban nhân dân thị xã Bình Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 489661 ngày 26/12/2011. Xem xét trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thấy Ủy ban nhân dân thị xã Bình Long đã thực hiện theo đúng các quy định về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như Điều 135, 136 của Nghị định 181/2014/NĐ-CP và Điều 123 Luật đất đai năm 2003. Như vậy bà T1 là người sử dụng đất hợp pháp nên bà có đầy đủ quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Năm 2014 bà T1 chuyển quyền sử dụng đất cho bà Đoàn Thị T2; cũng trong năm 2014 bà T2 tiếp tục chuyển quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thị Tùng D và anh Nguyễn Minh T là đúng quy định tại Điều 167 của Luật đất đai năm 2013.

[5] Về các chứng cứ do ông Hoàng Văn H cung cấp: Ông H có cung cấp một số tài liệu, chứng cứ là các giấy sang nhượng đất viết tay giữa ông H và ông Võ Thành Kỳ và giữa ông H với bà Hồ Thị Giàu, chị Võ Thị Tuyên. Tuy nhiên đây chỉ là những tờ giấy viết tay không có chứng thực của cơ quan quản lý đất đai ở địa phương nên không có giá trị pháp lý, về hình thức giao dịch chuyển nhượng đất cũng không phù hợp với quy định về chuyển nhượng đất của luật đất đai năm 1993. Hiện nay ông Võ Thành Kỳ, bà Hồ Thị Giàu đã chết, chị Võ Thị Tuyên thì không rõ địa chỉ nên cũng không có căn cứ xác thực những chữ ký trong giấy tờ mua bán đất này có đúng là chữ ký của anh Kỳ, bà Giàu và chị Tuyên hay không.

[6] Về lời khai của những người làm chứng:

- Ông Đặng Tiến C và bà Võ Thị H cho rằng ông C, bà H có chứng kiến việc sang nhượng đất giữa Võ Thành Kỳ và ông Hoàng Văn H và có ký tên vào giấy sang nhượng đất nhưng đây chỉ là những lời khai một chiều không có cơ sở kiểm chứng nên không đáng tin cậy.

- Lời khai của ông Nguyễn Công N cho rằng ông có mua đất của ông Võ Thành Kỳ, ông N sử dụng đất làm lò mổ heo, tới năm 2002 thì bán lại cho bà Phạm Thị Ngọc T1 là phù hợp với lời khai của bà T1 và tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T1.

[7] Tại phiên tòa ông Hoàng Văn H yêu cầu Tòa án triệu tập chị Võ Thị Tuyên để làm rõ nội Dung vụ án. Nhưng chị Tuyên không có mặt tại địa phương, không rõ địa chỉ cụ thể, ông H yêu cầu triệu tập nhưng cũng không cung cấp được địa chỉ của chị Tuyên nên không có cơ sở để triệu tập.

[8] Về ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

Về yêu cầu triệu tập chị Võ Thị Tuyền đã được phân tích ở mục [7];

Về việc đưa ông Nguyễn Công N tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án: Xét thấy việc giải quyết vụ án không ảnh hưởng trực tiếp tới quyền lợi, nghĩa vụ của ông N nên ông N không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tòa án đã xác định ông N là người làm chứng và ông N đã có lời khai trình bày về những gì mình biết, ông N cũng có yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

[9] Về chi phí tố tụng: Ông Hoàng Văn H đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 800.000 đồng; chi phí định giá đất tranh chấp 3.000.000 đồng. Do yêu cầu của ông H không được chấp nhận nên ông H phải chịu các chi phí này.

[10] Về án phí: Theo kết quả định giá thì 51,9m² đất tranh chấp có giá trị là 150.000.000 đồng, do yêu cầu của ông H không được chấp nhận nên ông H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Cụ thể là 150.000.000đ x 5% = 7.500.000 đồng, được khấu trừ đi 1.275.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, còn lại bao nhiêu phải nộp tiếp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng các Điều 147, 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Áp dụng các Điều 688, 697, 722 Bộ luật dân sự năm 2005;
- Áp dụng các Điều 123 Luật đất đai năm 2003; Điều 167 Luật đất đai năm 2013;
- Áp dụng các Điều 135, 136 của Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ;
- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Hoàng Văn H và yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Trương Thị D1 về việc buộc anh Nguyễn Minh T và chị Nguyễn Thị Tùng D phải trả cho ông H bà D1 51,9m² đất tọa lạc tại Tổ 16, khu phố PB, phường AL, thị xã BL, tỉnh Bình Phước, nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 292612 do Ủy ban nhân dân thị xã Bình Long cấp cho chị D anh T ngày 29/12/2014.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Hoàng Văn H phải chịu các chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 800.000đ (tám trăm ngàn đồng); chi phí định giá đất tranh chấp 3.000.000đ (ba triệu đồng). Được trừ vào 3.800.000đ (ba triệu tám trăm ngàn đồng) tạm ứng chi phí tố tụng mà ông H đã đóng.

3. Về án phí: Ông Hoàng Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 7.500.000đ (bảy triệu năm trăm ngàn đồng), được khấu trừ đi 1.275.000đ (một triệu hai trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tiền số 0003934, quyển số 000079 ngày 15/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bình Long, còn lại phải nộp tiếp 6.225.000đ (sáu triệu hai trăm hai mươi lăm ngàn đồng).

Án xử sơ thẩm, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có

quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Phước
- VKSND TX Bình Long.
- Chi cục THADS TX Bình Long.
- Các đương sự.
- Lưu hồ sơ vụ án.

**THAY MẶT HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**
(đã ký)

Phạm Bình