TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CAO LÃNH** **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - G phúc**

Bản án số: 50/2018/DS-ST.
Ngày: 28/8 /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 CAO LÃNH, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

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

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Phạm Phước Tâm**;
2. Bà **Hồ Thị Mai Hương.**

- *Thư ký phiên tòa*: bà **Nguyễn Thị Thanh Hòa** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- *Đại diện viện kiểm sát huyện Cao Lãnh tham gia phiên tòa*: Bà **Võ Thị Bích Phượng** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 8 năm 2018, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công kA vụ án thụ lý số: 16/2018/TLST-DS ngày 05 tháng 01 năm 2018 về "*tranh chấp quyền sử dụng đất* " theo Quyết định hoãn phiên tòa số: 133/2018/QĐHPT-DS, ngày 02 tháng 8 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Trần Văn A, sinh năm 1951;
Địa chỉ: Số 168, tổ 9, ấp x, xã y, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn: Trần Cà B, sinh năm 1992;

Địa chỉ: Khóm x, thị trấn y, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Trần Thanh C, sinh năm: 1975;

Nguyễn Thị Kim D, sinh năm: 1976;

Địa chỉ: Tổ 63, khóm x, phường y, TP Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp

Nguyễn Văn E, sinh năm: 1968;

Dương Thị F, sinh năm: 1965;

Trần Thị G, sinh năm: 1984;

Trần Hồng V, sinh năm: 1987;

Trần Văn I, sinh năm: 1990;

Trần Thị W, sinh năm: 1996;

Cùng địa chỉ: Tổ 13, ấp x, xã y, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

** Bà F, chị G, anh Vân, chị Cúc cùng ủy quyền cho Trần Hồng V theo văn bản ủy quyền ngày 07/7/2017.*

Anh Nguyễn Thanh S, sinh năm: 1970;

Bà Võ Thị Y, sinh năm 1970;

Địa chỉ: ấp Bình Nhứt, xã Nhị Mỹ, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Ủy ban nhân dân huyện Cao Lãnh.

Đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Hồng Sự; Cv: Chủ tịch;

** Ông Nguyễn Hồng Sự ủy quyền cho ông Lê Chí Thiện; Cv: Phó chủ tịch theo văn bản ủy quyền ngày 05/4/2018.*

Địa chỉ: khóm Mỹ Tây, thị trấn Mỹ Thọ, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

(UBND huyện Cao Lãnh có đơn xin xét xử vắng mặt, anh E, chị D, anh S, chị Y vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Trần Văn A trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của cha, mẹ ông Trần Văn Năm và bà Lê Thị Đan cho ông vào năm 1982 lúc cho là cho toàn bộ dây đất từ mặt tiền ra tới hậu hiện nay là 02 phần, phần của ông A cho Ca B đứng tên giáp rạch Xẻo Sình và phần ông A đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang chuyển nhượng cho vợ chồng anh C, chị D. Sau khi cho đất ông tiến hành đào đường nước xung quan để xả phèn nhưng cấp giấy lại cấp cho ông Hữu sau đó ông Hữu chuyển sang cho anh anh B đứng tên có diện tích đo thực tế 660m^2 (phía bắc) và 01 đường nước giáp với đất ông Bóng hiện nay chị Y, anh S sử dụng có diện tích 361,6m^2 (phía nam). Năm 1985 ông Hữu đi nghĩa vụ quân sự về được cha mẹ cho ông phần đất đối diện cách nhau là con rạch Xẻo Sình 07 công nhưng ông Hữu chê mặt tiền nhỏ không đồng ý lấy nên cha của ông là ông Trần Văn Năm khuyên ông nhường cho ông Hữu toàn bộ phần đất thửa đất ông được cha mẹ cho canh tác trong đó có cả phần đường nước mà ông đã đào sử dụng để trở qua canh tác 07 công chổ ông Hữu được cha, mẹ cho nhưng ông Hữu chê nhỏ. Nghe lời cha khuyên ông A đồng ý

theo ý nguyện của cha giao toàn bộ đất kể cả phần đường nước mà ông đã đào như trình bày ở trên để qua canh tác 07 công hiện nay ông vẫn còn canh tác . Tuy nhiên, khi canh tác thì ông Hữu không canh tác hết toàn bộ dây đất mà chỉ canh tác phần mặt tiền giáp rạch Xẻo Sình trở vào khoảng 7,6 công như hiện nay. Khoản năm 1985-1986 Nhà nước có chủ trương chuyển vụ có kêu ông mở phần đất sau hậu đất ông Hữu nếu không sẽ cấp cho người khác chính từ chổ đó mà ông A pC vào canh tác phần đất sau hậu đất ông Hữu. Để canh tác được ông tiếp tục sử dụng đường nước phía bắc mà ông đào như trình bày ở trên còn đường dẫn nước phía nam để cho phía Cà B sử dụng. Tuy sử dụng đường nước này như vậy nhưng ông không kê kA quyền sử dụng đất mà ông Hữu kê kA sau đó chuyển qua cho con là Cà B đứng tên. Nay ông yêu cầu hủy 01 phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp của anh Cà B phần đất mà ông sử dụng làm đường dẫn nước công nhận diện tích đường dẫn nước là đất của ông có quyền sử dụng hợp pháp gồm A đường dẫn nước như đã trình bày ở trên. Ông A còn trình bày thêm đường nước này hiện nay cho vợ chồng anh C, chị D sử dụng để canh tác phần đất của ông bán cho anh C trong hậu. Trường hợp Tòa án phán đất làm đường dẫn nước này không pC của ông thì ông cũng không yêu cầu anh Cà B nhượng cho đường nước để canh tác đất trong hậu, khi nào có yêu cầu sẽ yêu cầu sâu bằng vụ kiện khác, phần cây cối đã được thẩm định ông đã bán hết trong quá trình giải quyết vụ án hiện nay đất trống không có cây cối hay vật kiến trúc nào phát sinh trên đất. Về định giá tài sản ông không ý kiến gì mà đồng ý với kết quả định giá. Về việc chuyển nhượng đất với vợ chồng anh C, chị D ông không yêu cầu tòa án giải quyết khi nào có tranh chấp ông sẻ khởi kiện sau.

2. Anh Trần Cà B trình bày:

Nguồn gốc đất của cha ông Trần Văn Hữu cho anh vào năm 2014. Còn trước đó thì đất này của ông nội cho cha năm 1994. Cha anh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do lúc đó ông A canh tác phần đất sau hậu đất của cha anh nên ông tự vào đất của cha đào đường nước (có diện tích 660m^2) phía bắc và sử dụng cho đến nay. Còn cây cối hiện có trên bờ cặp đường nước là của ông A trồng. Phần cây cối đã được thẩm định ông A đã bán cho hết trong quá trình giải quyết vụ án, hiện nay đất trống không có cây cối hay vật kiến trúc nào phát sinh trên đất. Về giá đất, diện tích đất anh thống nhất theo định giá cũ. Riêng phần đường nước giáp với ông Bóng (phía nam) có nhưng không biết ai đào vì đường nước này rất nhỏ chứ không pC bề ngang 03m như phía ông A trình bày. Và đường dẫn nước nhỏ này từ trước đến nay do gia đình anh sử dụng sau đó chuyển nhượng cho vợ chồng chị Y, anh S sử dụng. Phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh thế chấp cho Ngân hàng đã lấy về xong. Nay anh Cà B đồng ý công nhận đường dẫn nước có diện tích 660m^2 phía bắc cho ông Trần Văn A. Đối với đường nước ở vị trí tiếp giáp với đất ông Bóng phía nam thì anh không đồng ý trả cho ông A vì từ trước đến nay phía ông A không sử dụng.

Anh xác định cha cho anh là cho cá nhân anh không liên quan gì đến những người trong hộ khẩu và hiện nay đất anh tiếp tục cho anh E cố một phần, một phần chuyển nhượng cho chị Y, anh S chưa sang tên vì có tranh chấp. Đối với việc cố đất cũng như chuyển nhượng như trên anh không yêu cầu tòa án giải quyết khi nào có tranh chấp anh sẽ yêu cầu sau.

- Anh Trần Thanh C trình bày:

Tháng 9/2015 anh nhận chuyển nhượng toàn bộ phần đất của ông A nằm phía sau hậu đất của anh Cà B và đã trả cho ông A 520.000.000 đồng nhưng do đất không có mặt tiền nên anh chưa thống nhất sang tên. Và hiện anh đang sử dụng đường dẫn nước phía bắc 660m^2 để canh tác đất đã nhận chuyển nhượng với ông A. Anh không tranh chấp gì về hợp đồng chuyển nhượng đất với ông A khi nào có tranh chấp sẽ tranh chấp sau. Còn về việc sử dụng đường dẫn nước tùy theo phán quyết của Tòa án đường nước này sau này của ai anh sẽ thỏa thuận với người đó để được sử dụng.

- Bà Võ Thị Y trình bày trong biên bản hòa giải:

Tháng 8 năm 2014 bà nhận chuyển nhượng một phần đất của anh Trần Cà B với giá 49,5 chỉ vàng 24kara, đã trả 29,5 chỉ vàng 24kara, còn lại 20 chỉ vàng 24kara sẽ trả khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình làm thủ tục để sang tên tách thửa thì ông Trần Văn A tranh chấp với Trần Cà B về đường nước nên đến nay bà vẫn chưa được sang tên.

Và hiện nay bà Y đang sử dụng phần đất có đường dẫn nước phía nam chổ tranh chấp để canh tác đất đã nhận chuyển nhượng với anh Cà B. Bà không tranh chấp gì về hợp đồng chuyển nhượng đất với anh Cà B, khi nào có tranh chấp sẽ tranh chấp sau. Còn về ông A tranh chấp với Cà B, bà Y không có ý kiến, tùy Tòa án phán quyết.

- Anh Nguyễn Văn E trình bày trong biên bản hòa giải: anh là người nhận cố đất với anh Trần Cà B phần đất tiếp giáp với đường nước phía bắc nhưng anh không sử dụng đường dẫn nước này và diện tích anh nhận cố cũng không nằm trong 660m^2 mà ông A, Cà B tranh chấp. Về việc cố đất anh không yêu cầu tòa án giải quyết khi nào có tranh chấp sẽ yêu cầu sau.

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 toà, nghe lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh về thủ tục tố tụng và quan điểm giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

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 dân sự là "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*". Quyền sử dụng đất đang tranh chấp tọa lạc tại xã Nhị Mỹ, huyện Cao Lãnh nên vụ án

thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh 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 dân sự, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện Cao Lãnh có đơn xin xét xử vắng mặt, anh E, chị D vắng mặt không lý do. Căn cứ điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử, xét xử vắng mặt các đương sự trên đảm bảo quyền lợi cho đương sự còn lại.

Về nội dung:

Nguồn gốc đất mà A bên tranh chấp là của ông Trần Văn Năm và bà Lê Thị Đan cha, mẹ của ông Trần Văn A và là ông, bà nội của anh Trần Cà B cho cho ông Trần Văn A và cha anh Cà B là Trần Văn Hữu vào khoản năm 1984-1985. Đầu tiên ông Năm, bà Đan chia cho ông Trần Văn A thửa đất hiện nay thuộc thửa 400, 349 khi chia đất ông A đào mương phía phía bắc và phía nam của miếng đất. Tuy nhiên, vào khoản năm 1985 em ông A là ông Hữu (cha anh Cà B) cũng được chia 01 thửa đất đối diện với đất ông A cách nhau rạch Xẻo Sình nên A ông thực hiện việc hoán đổi đất với nhau. Việc đổi đất được ông A và những người là anh em ruột của ông A thừa nhận có đổi đất. Ông A canh tác, cất nhà ở trên đất của ông Hữu được chia hiện gia đình ông A còn sử dụng. Ông Hữu sau khi đổi đất không sử dụng hết dây đất mà chỉ canh tác một phần mặt tiền giáp rạch Xẻo Sình khoản 10 công, số còn lại khoản 15 công ông Hữu không canh tác đến khoản năm 1986 ông A vào kA thác 15 công nói trên và sử dụng đường dẫn nước phía bắc cho đến nay. Riêng đường dẫn nước phía nam ông A không sử dụng mà để cho ông Hữu sử dụng khi đổi đất, trong qua trình canh tác ông Hữu chuyển nhượng cho vợ chồng chị Y, anh S, anh, chị đã san lấp làm ruộng. Năm 1992 ông Hữu được UBND huyện Cao Lãnh cấp giấy chứng nhận toàn bộ đất giáp rạch Xẻo Sình trong đó có cả 02 đường dẫn nước mà ông A tranh chấp. Tại phiên tòa ông A trình bày từ năm 1985 đến nay ông không đi kê kA xin cấp giấy 02 đường dẫn nước nêu trên. Như vậy, cho thấy có việc đổi đất, có việc đi kê kA của ông Hữu nên đất này là của ông Hữu hợp pháp. Năm 2014 ông Hữu tặng cho con anh Trần Cà B hợp lệ không phát sinh tranh chấp. A đường dẫn nước mà ông A tranh chấp là đất của ông Hữu hình thành từ việc đổi đất năm 1985 nên ông A tranh chấp yêu cầu công nhận diện tích 02 đường dẫn nước nói trên cho ông, yêu cầu hủy 01 phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có căn cứ để chấp nhận. Tuy nhiên, tại phiên tòa ông A rút yêu cầu đòi phần đất là đường dẫn nước phía nam có diện tích 361,6m^2. Hội đồng xét xử thấy việc rút yêu cầu của ông A là tự nguyện phù hợp với pháp luật nên áp dụng điều 244 Bộ luật dân sự đình chỉ phần yêu cầu này của ông A. Đối với đường dẫn nước phía bắc có diện tích 660m^2 tại phiên tòa anh Cà B thống nhất điều chỉnh diện tích này cho ông A tiếp tục sử dụng thấy phù hợp nên chấp nhận sự tự nguyện của anh Cà B. Vậy ông A được tiếp tục sử dụng diện tích 660m^2 thuộc một phần thửa 400 và thửa 349 tờ bản đồ số 3 đất tọa lạc tại xã Nhị Mỹ, huyện Cao Lãnh.

- Xét phát biểu quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh 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 dân sự. Về đường lối giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xem xét không chấp nhận yêu cầu đòi đất của ông A, chấp nhận sự tự nguyện của anh Cà B là phù hợp nên chấp nhận toàn bộ lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát.

Về án phí: ông Trần Văn A pC nộp án phí dân sự sơ thẩm cho yêu cầu của mình không được chấp nhận 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 số tiền án phí được tính như sau:

+ Ông A pC nộp án phí cho yêu cầu công nhận 660m^2 không được chấp nhận 660m^2 x 72.000đồng/m^2 x 5% =2.376.000đồng.

+Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Ông A pC chịu 6.703.000đồng ông đã nộp xong.

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 227, 244 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/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

- Đình chỉ phần yêu cầu đòi diện tích 361,6m^2 thuộc thửa 349, tờ bản đồ số 3 đất tọa lạc tại xã Nhị Mỹ, huyện Cao Lãnh.

- Chấp nhận sự tự nguyện của anh Trần Cà B cho ông Trần Văn A được tiếp tục sử dụng 660m^2 thuộc một phần thửa 400 loại đất ở nông thôn và thửa 349 loại đất trồng lúa, tờ bản đồ số 3 đất tọa lạc tại xã Nhị Mỹ, huyện Cao Lãnh.

- Ông Trần Văn A được tiếp tục sử dụng 660m^2 thuộc một phần thửa 400 loại đất ở nông thôn và thửa 349 loại đất trồng lúa, tờ bản đồ số 3 đất tọa lạc tại xã Nhị Mỹ, huyện Cao Lãnh. Đất có vị trí như sau:

+ Phía đông giáp đất ông Trần Văn A nối mốc 13, mốc 14;

+ Phía tây giáp đất rạch Xẻo Sình nối mốc 10, mốc 11;

+ Phía nam giáp đất còn lại của anh Trần Cà B nối mốc 14, mốc 9, mốc 10;

+ Phía bắc giáp đất của anh Nguyễn Minh Luân nối mốc 11, mốc 12, mốc 13.

(Kèm theo biên bản thẩm định ngày 10/8/2017 và biên bản 28/3/2018 cùng sơ đồ mốc ngày 28/3/2018, sơ đồ trích đo ngày 11/6/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cao Lãnh).

* Ông Trần Văn A, anh Trần Cà B được thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người có quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

* **Về án phí:**

- Ông Trần Văn A pC nộp 2.376.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.500.000đồng theo biên lai số 15493 ngày 21/6/ 2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh. Sau khi khấu trừ ông A được nhận lại 124.000đồng.

* Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: ông A pC nộp 6.703.000đồng ông đã nộp xong.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm các đương sự được quyền kháng cáo lên Toà án nhân dân tỉnh Đồng Tháp. Riêng Ủy ban nhân dân huyện Cao Lãnh, chị D, anh E, anh S, chị Y được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người pC thi hành án dân 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 dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND HCL;
- TAND tỉnh ĐT;
- Lưu.

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

Châu Văn Sang