TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN BÌNH Đ, TỈNH BẾN TR+**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **79**/2018/DS-ST
Ngày: 07/12/2018
Về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH Đ, TỈNH BẾN TR

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa:* Bà Võ Thị Loan.

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Bùi Văn Chiếu.

Ông Trương Văn Săng.

- *Thư ký ghi biên bản phiên tòa:* Ông Phạm Long Hồ – Thư ký, Tòa án nhân dân huyện Bình Đ, tỉnh Bến Tr.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Đ tham gia phiên tòa:* Bà Trần Thị Kim Ngân - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bình Đ, tỉnh Bến Tr công khai xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 61/2017/TLST-DS ngày 12 tháng 04 năm 2017. Về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 206/2018/QĐXX-DS ngày 06 tháng 11 năm 2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Đỗ Hữu D, sinh năm 1966 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp 3, xã Bình Th, huyện Bình Đ, tỉnh Bến Tr.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông D: Ông Nguyễn Nghệ A – Đoàn luật sư tỉnh Bến Tr (Có mặt).

Bị đơn:

1/ Phạm Thị B, sinh năm 1955 (Vắng mặt).

2/ Phạm Văn Ch, sinh năm 1967;

Địa chỉ: Ấp 3, xã Bình Th, huyện Bình Đ, tỉnh Bến Tr.

Bà B ủy quyền cho ông Phạm Văn Ch tham gia tố tụng theo giấy ủy quyền ngày 08/05/2017 (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà B: Ông Hồ Tấn Ph- trợ giúp viên Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Bến Tr (Có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ủy Ban nhân dân huyện Bình Đ: Do ông Lê Văn Đ – Phó Phòng tài nguyên và Môi trường huyện Bình Đ làm đại diện ủy quyền theo Giấy ủy quyền số 15/UQ-UBND ngày 23/08/2018 của Ủy Bn nhân dân huyện Bình Đ (Vắng mặt).

2/ Phạm Thị Ngọc H, sinh năm 1970 (Vắng mặt).

3/ Phạm Thị Thanh T, sinh năm 1995 (Vắng mặt).

4/ Từ Phương Th, sinh năm 1993 (Vắng mặt).

5/ Từ Phương T1, sinh năm 1995 (Vắng mặt).

Cùng ngụ: Ấp 3, xã Bình Th, huyện Bình Đ, tỉnh Bến Tr.

Bà H, chị T, chị T1, chị Phương Th ủy quyền cho ông Ch tham gia tố tụng.

Người làm chứng do nguyên đơn tự triệu tập: Hứa Thị Quế L, sinh năm 1976, địa chỉ: Ấp 3, xã Bình Th, huyện Bình Đ, tỉnh Bến Tr (Có mặt).

NỘI DUNG KHỞI KIỆN:

Tại đơn khởi kiện ngày 21/2/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 04/10/2018 và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày nội dung việc kiện và yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Ông đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 710 tờ bản đồ số 3 xã Bình Th có diện tích là 5.100 m^2, mục đích sử dụng là: LNK, tọa lạc tại ấp 3, xã Bình Th, Bình Đ, tỉnh Bến Tr.

Trước đây thì cha ông là Đỗ Văn Ng có cho vợ chồng ông Phạm Văn T2 và bà Trần Thị Đ ở đậu và có thỏa thuận là ở hết đời của ông T và bà Đthì phải trả lại đất. Năm 2003 ông T2 chết, năm 2007 bà Đ mất nhưng ông Phạm Văn Ch và bà Phạm Thị B là con của ông T và bà Đ tiếp tục ở trên đất này mà không trả lại đất cho ông.

Theo kết quả đo đạc đất thực tế ngày 20/11/2017 (bl 128, 129) thì:

- Bà Phạm Thị B đang chiếm giữ đất có diện tích là 532,9 m^2 được thể hiện tại các *thửa 189-2 diện tích 185,4 m^2 + thửa 189-1 diện tích 347,5 m^2*. Đối với thửa đất 189-2 thì hiện tại bà B đã cất nhà ở nên ông không kiện đòi lại mà cho bà B tiếp tục ở và đồng ý công nhận thửa đất trên thuộc về bà B. Đối với diện tích đất *thửa 189-1 diện tích 347,5 m^2* thì ông kiện đòi phải trả lại cho ông.

- Ông Phạm Văn Ch đang chiếm giữ đất có diện tích là 479,8 m^2 được thể hiện tại các *thửa 144-1 diện tích 282,8 m^2 + thửa 144-2 diện tích 197 m^2*. Đối với thửa đất 144-2 thì hiện tại ông Ch đã cất nhà ở nên ông không kiện đòi lại mà cho ông Ch tiếp tục ở và đồng ý công nhận thửa đất trên thuộc về ông.

Đối với diện tích đất *thửa 144-1 diện tích 228,8 m^2* thì ông kiện đòi phải trả lại cho ông.

Đối với các cây trồng, vật kiến trúc gắn liền với phần đất mà ông kiện đòi thì ông đồng ý bồi thường theo giá mà Hội đồng định giá đã xác định. Đối với hai ống hồ thuộc ông Ch thì ông đồng ý hỗ trợ chi phí di dời theo giá trị mà Hội đồng định giá đã xác định.

Tại đơn phản tố ngày 28/10/2018 ông Phạm Văn Ch nêu:

Thửa đất số 144-2 diện tích 197 m^2 ông đang cất nhà ở ổn định, ông D không kiện đòi lại nên ông yêu cầu Tòa án công nhận phần diện tích đất này cho ông là chủ sử dụng đất hợp pháp. Đối với thửa 144-1 diện tích 282,8 m^2 hiện do ông đang quản lý, đất được cha, mẹ ông để lại cho ông do ông D kiện đòi là không có căn cứ nên ông yêu cầu Tòa án công nhận phần diện tích đất này cho ông. Yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Đỗ Hữu D tại thửa 710 tờ số 3 xã Bình Th.

Tại đơn phản tố ngày 28/10/2018 bà Phạm Thị B nêu:

Thửa đất số 189-2 diện tích 185,4 m^2 bà đang cất nhà ở ổn định, ông D không kiện đòi lại nên bà yêu cầu Tòa án công nhận phần diện tích đất này cho bà là chủ sử dụng đất hợp pháp. Đối với thửa 189-1 diện tích 347,5 m^2 hiện do bà đang quản lý, đất được cha, mẹ ông để lại cho bà, do ông D kiện đòi là không có căn cứ nên bà yêu cầu Tòa án công nhận phần diện tích đất này cho bà. Yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Đỗ Hữu D tại thửa 710 tờ số 3 xã Bình Th.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy Ban nhân dân huyện Bình Đ trình bày như sau: Năm 1995 xã Bình Th tổ chức đo đạc lập hồ sơ địa chính để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ dân. Ông Đỗ Hữu D đến xã kê khai đăng ký các thửa 710, 711, 717 và 718 tờ số 3 diện tích 10.775 m^2 và được Ủy Bn nhân dân huyện Bình Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/9/1996. Qua xem xét hồ sơ, quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất trên theo đúng quy định lúc bấy giờ. Tuy nhiên, tại thời điểm cấp giấy cho ông D, Phòng địa chính (nay là Phòng Tài nguyên và Môi trường) chỉ thẩm tra, thủ tục, thành phần hồ sơ có đầy đủ và đúng hay không nhưng không thẩm tra hiện trạng lúc đó ai đang sử dụng đất. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ tranh chấp theo quy định của pháp luật (bl 144).

Tại phiên tòa người làm chứng bà Hứa Thị Quế L trình bày như sau:

Năm 2012 bà là người mua đất của ông Đỗ Hữu D nên bà đã trực tiếp đi làm thủ tục như đo đạc, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà cũng như các hộ lân cận đất tranh chấp hiện nay. Theo bà biết được các hộ lân cận có thỏa thuận với ông D như sau: Ông D cho họ nền đất đã cất nhà ở, còn đất trống thì họ giao cho ông D một số tiền, ông D làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho họ, các hộ gồm có ông D, bà Ron, ông Diễn … và cùng thời gian đó thì ông Ch và bà B cũng thỏa thuận với ông D như các hộ trên, nhưng đến khi cơ quan đo đạc đã đo đạc xong thì không biết lý do vì sao ông Ch, bà B có sự thay đổi và dẫn đến tranh chấp ngày nay.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày tại phiên tòa:

Căn cứ vào chứng cứ là công văn số 761, ngày 7/6/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bến Tr đã xác định thửa đất 710 tờ bản đồ số 3 là của ông Trần Văn G là ông cố ông D, ông D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1996 nên đất này là đất có chủ. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì nguyên đơn chấp nhận một phần nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

Đối với yêu cầu ông Ch, bà B phải trả lại đất đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Bởi lẽ: Đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Đỗ Hữu D, ông D đã kê khai đăng ký, được Nhà nước công nhận cho ông.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày tại phiên tòa:

Người đại diện cho Ủy Bn nhân dân huyện Bình Đ cho rằng việc xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D là đúng. Tuy nhiên, qua xem xét toàn bộ quy trình cấp đất cho ông D chưa đảm bảo. Bởi vì, không xem xét ai là người trực tiếp sử dụng đất, không có biên bản hiệp thương ranh giới đất, trong khi đó ông Ch, bà B là người trực tiếp sử dụng đất ổn định trên 50 năm nên ông Ch, bà B được xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận phần đất này cho ông Ch, bà B là phù hợp với quy định tại Luật đất đai năm 2013, Nghị định số 43/NĐ-CP, ngày 15/5/2014.

Về diện tích đất mà nguyên đơn đồng ý công nhận cho bà B, ông Ch đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Đ phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Đối với Thẩm phán có tuân thủ đúng các quy định Bộ luật Tố tụng dân sự. Thời hạn xét xử đảm bảo theo luật định. Tuy nhiên, việc gởi thông báo thụ lý cho đương sự chưa đúng theo quy định tại Điều 196 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Hội đồng xét xử đúng thành phần, thực hiện đúng các nguyên tắc do pháp luật quy định.

Những người tham gia tố tụng đều chấp hành tốt quyền và nghĩa vụ của mình theo luật định.

Về nội dung vụ án:

Tại phiên tòa nguyên đơn đồng ý công nhận cho bà B, ông Ch diện tích đất ở thửa 144-2, 189-2 tờ số 27 xã Bình Th, đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

Về nguồn gốc đất được hai bên xác định là đất của ông Trần Văn G là ông cố của ông Đỗ Hữu D nên ghi nhận. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông D tại thửa 710 tờ bản đồ số 3 xã Bình Th, thấy rằng: Về quy trình xét cấp cho ông D thuộc trường hợp cấp nhiều thửa trong cùng một sổ, hơn nữa trình tự, thủ tục xét cấp là đúng quy định nên yêu cầu của bị đơn đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đã cấp cho ông D tại thửa 710 tờ bản đồ số 3 xã Bình Th là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu phản tố này của bị đơn.

Đối với người bảo vệ cho bị đơn đề nghị xác lập quyền sở hữu tài sản theo thời hiệu là không có căn cứ: Đất tranh chấp đã được ông D kê khai, đăng ký, được Nhà nước công nhận cho ông từ năm 1996.

Căn cứ Điều 168 Bộ luật dân sự, Điều 26 Luật đất đai chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Ch, bà B phải trả lại đất cho ông D ở thửa 144-2, 189-2 tờ bản đồ số 27 xã Bình Th.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại đơn xin xét xử vắng mặt ngày 28/11/2018 của đại diện Ủy Ban nhân dân huyện Bình Đ. Căn cứ Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt Ủy Bn nhân dân huyện Bình Đ là đúng quy định.

[2] Căn cứ biên bản xem xét thẩm định tại chổ ngày 13/11/2017 (bl 135-137), biên bản hiệp thương ranh giới thửa đất ngày 16/10/2017 (Bl 125- 126) thì tại buổi xem xét thẩm định tại chổ có mặt đầy đủ các đương sự, các chủ sử dụng đất liền kề với thửa đất có tranh chấp đều thống nhất xác định ranh giới đất trên thực tế và Tòa án đã thực hiện việc đo đạc theo sự chỉ ranh này, kết quả được thể hiện tại họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 20/11/2017 (bl 128- 130).

Các chứng cứ này được thu thập theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự đã được tiếp cận và đã công nhận là đúng, không có ý kiến khiếu nại gì (bl 131). Căn cứ Điều 93, 101 của Bộ luật tố tụng dân sự xác định các tài liệu trên là chứng cứ cho việc giải quyết vụ án.

[3] Từ họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 20/11/2017 (bl 128-130) có căn cứ xác định được những vấn đề như sau:

- Tổng diện tích đất mà ông Phạm Văn Ch đang chiếm giữ là 479,8 m^2 thể hiện ở thửa 144-1 diện tích 282,8 m^2 + thửa 144-2 diện tích 197 m^2 tờ bản đồ số 27 xã Bình Th. Trong đó: Thửa đất 144-2 do ông Ch đã cất nhà ở nên ông D không đòi lại và công nhận thửa đất này thuộc về ông Ch.

Đối với thửa đất 144-1 ông kiện đòi ông Ch phải trả, gắn liền với thửa đất trên gồm có các cây trồng, vật kiến trúc như: 14 cây mãn cầu (08 cây có 24 năm tuổi, 06 cây trồng năm 2016), 02 cây chùm ruột 05 năm tuổi, 02 cây xoài 05 năm tuổi, 02 cây nhãn 30 năm tuổi, 02 cây me 05 năm tuổi, 03 cây mai vàng, 01 cây đào 30 năm tuổi, 02 ống hồ chứa nước.

- Tổng diện tích đất mà bà Phạm Thị B đang chiếm giữ là 532,9 m^2 thể hiện ở thửa 189 - 2 diện tích 185,4 m^2 + thửa 189 - 1 diện tích 347,5 m^2 tờ bản đồ số 27 xã Bình Th. Trong đó: Thửa đất 189-2 do bà B đã cất nhà ở nên ông D không đòi lại và công nhận thửa đất này thuộc về bà B.

Đối với thửa đất 189-1 ông kiện đòi bà B phải trả, gắn liền với thửa đất trên gồm có các cây trồng, vật kiến trúc như: 01 cây nước, 10 cây mãn cầu ta 10 năm tuổi, 01 cây vú sữa 05 năm tuổi, 01 cây xoài 03 năm tuổi, 01 cây bưởi 03 năm tuổi, 02 cây nhãn 03 năm tuổi, 15 cây mai vàng.

[4] Tại phiên tòa giữa nguyên đơn và bị đơn đã thống nhất thỏa thuận được như sau:

Ông D đồng ý cho bà Phạm Thị B được quyền sử dụng đất hợp pháp ở các thửa 189-2 diện tích 185,4 m^2. Thực tế thì toàn bộ diện tích đất 185,4 m^2 do bà B đang chiếm giữ và đã cất nhà để ở.

Ông D đồng ý cho ông Phạm Văn Ch được quyền sử dụng đất hợp pháp ở các thửa 144-2 diện tích 197 m^2. Thực tế thì toàn bộ diện tích đất 197 m^2 do ông Ch đang chiếm giữ và đã cất nhà để ở.

Xét thấy:

- Căn cứ vào hiện trạng thực tế đất mà ông Ch đang sử dụng có diện tích 197 m^2, bà B đang sử dụng có diện tích 185,4 m^2 với mục đích là đất ở. Căn cứ Điều 3 của Quyết định số 38/2018/QĐ-UBND ngày 04 tháng 9 năm 2018 của Ủy Ban nhân dân tỉnh Bến Tr quy định: về việc quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bến Tr thì việc tách 02 thửa đất trên là phù hợp với quy định của Quyết định trên.

Thấy rằng: Việc thỏa thuận một phần nội dung phản tố của bị đơn là phù hợp với quy định tại Điều 246 Bộ luật tố tụng dân sự, không trái pháp luật, đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử ghi nhận phần thỏa thuận của các đương sự. Cụ thể:

Bà Phạm Thị B được quyền sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất số 189-2 diện tích 185,4 m^2.

Ông Phạm Văn Ch được quyền sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất số 144-2 diện tích 197 m^2.

[5] Đối với vật kiến trúc và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất mà bà B, ông Ch được quyền sử dụng hợp pháp do ông, bà đã xây dựng, đã trồng cây nên Hội đồng xét xử không đặt ra vấn đề xem xét.

[6] Xét yêu cầu khởi kiện của ông D đòi bà B, ông Ch phải trả lại đất thể hiện tại các thửa 144-1 + 189-1 theo họa đồ ngày 20/11/2017.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, thấy rằng:

[7] Về nguồn gốc đất: Tại phiên tòa các bên đương sự khai thống nhất thửa đất có tranh chấp là của cụ cố ông Đỗ Hữu D là ông Trần Văn G để lại, lời khai của các đương sự phù hợp với nội dung công văn số 671/VPĐK - TTLT ngày 07/06/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bến Tr (bl 54), phù hợp với lời khai nhận của những hộ đang ở liền kề với thửa đất tranh chấp (bl 200- 215) nên Hội đồng xét xử ghi nhận và xác định đất đang tranh chấp do ông bà của ông Đỗ Hữu D để lại.

[8] Xét về quá trình sử dụng:

- Căn cứ lời khai của ông D, ông Ch thì đất này cha ông Ch là Phạm Văn T và mẹ là Trần Thị Đ sử dụng cách nay trên 50 năm.

[9] Xét quy trình kê khai, đăng ký đất:

- Căn cứ vào quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Đỗ Hữu D là người kê khai, đăng ký và được xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa 710, 711, 717, 718 tờ số 03 xã Bình Th và được Ủy Bn nhân dân

huyện Bình Đ xét công nhận cho ông tại Quyết định số 1072.QSDĐ/77UB-QĐ ngày 10/9/1996 (bl 06-07).

Đối với ông T, bà Đ tại thời điểm năm 1996 được Ủy Bn nhân dân huyện Bình Đ xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Phạm Văn T tại các thửa 760, 924, 933 tờ số 3 xã Bình Th vào ngày 10/9/1996 (bl 222), nhưng ông, bà không kê khai đăng ký đất mà ông, bà đang ở và có tranh chấp hiện giờ.

[10] Xét lời đề nghị của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D có thiếu sót về trình tự, thủ tục theo luật định như: Không thẩm tra, xác minh hiện trạng đất, không có hiệp thương ranh giới đất.

Thấy rằng: Trình tự, thủ tục cấp đất của Ủy Ban nhân dân huyện Bình Đ có thiếu sót nhưng không làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của người khác nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận lời đề nghị Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy Ban nhân dân huyện Bình Đ đã công nhận cho ông D tại thửa 710 tờ số 3 xã Bình Th. *Bởi lẽ:*

- Thửa 710 tờ bản đồ số 3 xã Bình Th tại thời điểm năm 1996 ông D là người kê khai đăng ký và được xét cấp cho ông, đối với phần đất tranh chấp thì tại thời điểm xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Đ, ông T cùng bà B, ông Ch là người sử dụng trên phần đất tranh chấp và qua xem xét toàn bộ hồ sơ về quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có trong hồ sơ thì không có thẩm tra trên thực địa xem ai là người đang sử dụng đất, không có biên bản hiệp thương ranh giới nên quy trình xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D tại thửa 710 tờ bản đồ số 3 xã Bình Th là chưa đảm bảo về trình tự, thủ tục được quy định mục II Quyết định số 201.QĐ/ĐKTK ngày 14-7-1989 của Tổng cục trưởng Tổng cục QLRĐ. Tuy nhiên, nếu phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông D tại 710 tờ bản đồ số 3 theo Quyết định số 1072.QSDĐ/UB-QĐ ngày 10/9/1996 sẽ ảnh hưởng đến các thửa đất khác của ông D được cấp trên cùng một sổ nên không cần thiết phải hủy. Hơn nữa, ông D kê khai, đăng ký thuộc đất của mình và được Nhà nước công nhận cho ông là phù hợp với quy định của Luật đất đai.

[11] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn, đề nghị công nhận quyền sử dụng đất ở thửa 144-1 cho ông Phạm Văn Ch, thửa 189-1 cho bà Phạm Thị B. *Hội đồng xét xử, xét thấy:*

Mặc dù, cha mẹ ông Ch và bà B đã sử dụng đất trên 30 năm, nhưng căn cứ để được sử dụng đất là do ông Đỗ Văn Ng (cha ông D) cho ở nhờ với thời gian hết đời ông T, bà Đ thì trả lại đất nên năm 2006 ông D có đến ngăn cản không cho ông Ch, bà B cất nhà mới và sự kiện ông D có ngăn cản được ông Ch công nhận là có. Như vậy, xác định có sự thật giữa hai bên đã xãy ra tranh chấp quyền sử dụng đất từ năm 2006.

[12] Năm 2012 thì giữa ông D cùng với bà B, ông Ch đã tự thỏa thuận là ông D đồng ý giao quyền sử dụng đất cho ông Ch, bà B phần đất mà ông, bà đang chiếm giữ và ông Ch, bà B phải giao cho ông D số tiền là 15.000.000 đồng nhưng khi tiến hành đo đạc để làm thủ tục công nhận đất cho ông Ch, bà B thì do ông Ch,

bà B có sự thay đổi ý kiến nên việc thực hiện sự thỏa thuận giữa hai bên không thành. Từ sự kiện pháp lý trên cho thấy mặc dù gia đình ông Ch và bà B đã ở đất này trên 30 năm nhưng ông D đã kê khai để xác lập quyền sử dụng đất hợp pháp cho mình từ năm 1996. Mặc khác, tài sản này là tài sản đã có chủ có nguồn gốc từ ông bà ông D để lại, nên không có căn cứ để xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu được quy định tại Điều 236 Bộ luật dân sự nên lời đề nghị của người bảo vệ cho bị đơn là không có cơ sở nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc: Công nhận quyền sử dụng đất ở thửa thửa 189-1, thửa 144-1 xã Bình Th là của ông Ch, bà B.

[13] Xét yêu cầu khởi kiện của ông D đòi bà B, ông Ch phải trả lại đất ở thửa 144-1, thửa 189-1. *Xét thấy*:

Ông Đỗ Hữu D đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho ông ở thửa 710 tờ bản đồ số 3 xã Bình Th nên ông là người có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất này. Ông Ch, bà B là người đang chiếm giữ tài sản không có căn cứ được quy định tại Điều 221 Bộ luật dân sự. Do đó, ông D kiện đòi ông Ch, bà B phải trả lại đất là phù hợp với quy định tại Điều 164, 166 Bộ luật dân sự nên được chấp nhận. Buộc ông Ch phải trả lại đất ở thửa 144-1 diện tích 282,8 m^2, bà B phải trả lại đất ở thửa 189-1 diện tích 347,5 m^2 cho ông D.

[14] Tại phiên tòa, ông D đồng ý bồi thường toàn bộ giá trị cây trồng, vật kiến trúc gắn liền với đất mà ông kiện đòi ông Ch, bà B phải trả lại.

Xét thấy: Sự tự nguyện này của ông D là phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Cụ thể:

* Các tài sản gắn liền với phần đất mà ông Ch phải trả lại gồm có: 14 cây mãn cầu (08 cây có 24 năm tuổi, 06 cây trồng năm 2016), 02 cây chùm ruột 05 năm tuổi, 02 cây xoài 05 năm tuổi, 02 cây nhãn 30 năm tuổi, 02 cây me 05 năm tuổi, 03 cây mai vàng, 01 cây đào 30 năm tuổi. Căn cứ biên bản định giá tài sản ngày 06/9/2018 (bl 177-179) thì tổng giá trị các tài sản trên là 7.890.000 đồng nên ông D phải có nghĩa vụ hoàn trả giá trị cho ông Phạm Văn Ch là 7.890.000 đồng và ông D được quyền sở hữu các loại tài sản trên.

Đối với 02 ống hồ chứa nước thì tại phiên tòa ông Ch công nhận hai ống hồ này di chuyển được, ông D đồng ý hỗ trợ chi phí di dời bằng với giá trị ống hồ mà Hội đồng định giá xác định nên Hội đồng xét xử ghi nhận ông D phải có nghĩa vụ hỗ trợ chi phí di dời cho ông Ch di dời hai ống hồ là 1.060.000 đồng và thời gian di chuyển hai ống hồ là 04 tháng, kể từ ngày bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

* Các tài sản gắn liền với phần đất mà bà B phải trả lại gồm có: 01 cây nước, 10 cây mãn cầu ta 10 năm tuổi, 01 cây vú sữa 05 năm tuổi, 01 cây xoài 03 năm tuổi, 01 cây bưởi 03 năm tuổi, 02 cây nhãn 03 năm tuổi, 15 cây mai vàng. Theo biên bản định giá tài sản ngày 6/9/2018 tổng giá trị các tài sản trên là: 7.485.000 đồng, nên ông D phải có nghĩa vụ hoàn trả giá trị cây trồng, vật kiến trúc cho bà B là 7.485.000 đồng và ông D được sở hữu các loại tài sản trên.

[15] Về chi phí tố tụng:

Tổng chi phí tố tụng là: 2.811.000 đồng do ông D đã tạm ứng và đã quyết toán xong.

Do hai bên đương sự tự thỏa thuận được một phần yêu cầu khởi kiện. Căn cứ điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự thì ông D, bà B và ông Ch mỗi bên phải chịu chi phí tố tụng tương ứng với diện tích đất mà hai bên thỏa thuận được. Cụ thể:

Ông D phải chịu: 530.700 đồng; ông Ch phải chịu: 273.400 đồng; bà B phải chịu: 257.300 đồng.

Đối với chi phí tố tụng còn lại 1.749.500 đồng thì do yêu cầu khởi kiện của ông D được chấp nhận nên ông Ch, bà B phải tự chịu toàn bộ chi phí này theo tỷ lệ với yêu cầu khởi kiện của ông D. Cụ thể:

Ông Ch phải chịu: 783.400 đồng; bà B phải chịu: 966.200 đồng.

Như vậy: Chi phí tố tụng ông D phải chịu là 530.700 đồng; ông Ch phải chịu là 1.056.800 đồng; bà B phải chịu là 1.223.500 đồng. Ông Ch, bà B phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông D số tiền trên.

[16] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, điều 26 của Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Bn 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 về án , phí, lệ phí Tòa án thì bà B là người cao tuổi nên được miễm toàn bộ số tiền án phí theo quy định.

Ông Ch phải chịu án án phí 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 157, 165, 246, 91 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166, 164, 221, 236 của Bộ luật dân sự; Điều 3, 26, 166 Luật đất đai; Điều 3 của Quyết định số 38/2018/QĐ-UBND ngày 04 tháng 9 năm 2018 của Ủy Bn nhân dân tỉnh Bến Tr quy định: về việc quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bến Tr; Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Bn 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 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Ghi nhận sự tự thỏa thuận giữa ông Đỗ Hữu D với bà Phạm Thị B, ông Phạm Văn Ch như sau:

1.1/ Hộ bà Phạm Thị B được quyền sử dụng đất hợp pháp ở thửa 189-2 diện tích 185,4 m^2. Thực tế thì toàn bộ diện tích đất này do bà B đang chiếm giữ và đã cất nhà để ở (theo họa đồ ngày 20/11/2017).

Phần đất có tứ cận như sau:

Hướng bắc giáp thửa 144-2 do ông Phạm Văn Ch đang sử dụng.

Hướng nam giáp thửa 189-1

Hướng đông giáp thửa 144 của ông Đỗ Hữu D.

Hướng tây giáp đất 197 ông Trần Minh Khiết.

1.2/ Hộ ông Phạm Văn Ch được quyền sử dụng đất hợp pháp ở các thửa 144-2 diện tích 197 m^2. Thực tế thì toàn bộ diện tích đất này do ông Ch đang chiếm giữ và đã cất nhà để ở (theo họa đồ ngày 20/11/2017).

Phần đất có tứ cận như sau:

Hướng bắc giáp thửa 144- 1.

Hướng nam giáp thửa 189-1

Hướng đông giáp thửa 144 của ông Đỗ Hữu D.

Hướng tây giáp đất 266 ông Trần Văn Chua.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Hữu D đối với ông Phạm Văn Ch, bà Phạm Thị B. Về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất. Cụ thể:

2.1/ Buộc ông Phạm Văn Ch cùng các thành viên gia đình gồm bà Phạm Thị Ngọc H, chị Phạm Thị Thanh T phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả phần đất ở thửa 144-1 diện tích 282,8 m^2 cho ông Đỗ Hữu D (theo họa đồ ngày 20/11/2017).

Phần đất có tứ cận như sau:

Hướng bắc giáp 188 của ông Đặng Hoàng D, thửa 187 của bà Đặng Thị R, thửa 144 của ông Đỗ Hữu D.

Hướng nam giáp thửa 144 -2 của ông Phạm Văn Ch.

Hướng đông giáp thửa 144 của ông Đỗ Hữu D.

Hướng tây giáp thửa 226 của ông Trần Văn Ch.

2.2/ Buộc bà Phạm Thị B cùng các thành viên gia đình gồm Từ Phương Thh, Từ Phương T1 phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả phần đất ở thửa 189-1 diện tích 347,5 m^2 cho ông Đỗ Hữu D (theo họa đồ ngày 20/11/2017).

Phần đất có tứ cận như sau:

Hướng bắc giáp 189-2 của bà Phạm Thị B.

Hướng nam giáp thửa 190 của ông Dương Văn S.

Hướng đông giáp thửa 144 của ông Đỗ Hữu D.

Hướng tây giáp thửa 143 của ông Trần Văn Duyên, thửa 197 của ông Trần Văn Ch.

3. Kiến nghị Ủy Bn nhân dân huyện Bình Đ điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã công nhận cho ông Đỗ Hữu D tại thửa 710 tờ bản đồ số 3 xã Bình Th theo Quyết định số 1072.QSDĐ/77UB-UB ngày 10/09/1996 sang cho hộ bà Phạm Thị B đối với diện tích mà hộ bà được công nhận thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ bà ở thửa 189-2 diện tích 185,4 m^2 và sang cho hộ ông Phạm Văn Ch đối với diện tích mà hộ ông được công nhận thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ ông ở thửa 144-2 diện tích 197 m^2.

4. Ghi nhận ông Đỗ Hữu D đồng ý bồi thường giá trị các cây trồng gắn liền với thửa đất số 144-2 cho ông Phạm Văn Ch tổng số tiền là 7.890.000 đồng (Bảy triệu tám trăm chín chục ngàn đồng). Ông Đỗ Hữu D được sở hữu các cây trồng trên.

4.1/ Buộc ông Phạm Văn Ch cùng các thành viên gia đình phải có nghĩa vụ liên đới di dời 02 ống hồ chứa nước gắn liền với thửa đất 144-1 để trả lại phần đất trên cho ông Đỗ Hữu D. Thời gian thực hiện việc di dời là 04 tháng, kể từ ngày bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

4.2/ Ông Đỗ Hữu D phải có nghĩa vụ chịu chi phí cho ông Phạm Văn Ch di dời 02 ống hồ là 1.060.000 đồng (Một triệu không trăm sáu chục ngàn đồng).

5. Ghi nhận ông Đỗ Hữu D đồng ý bồi thường giá trị các cây trồng gắn liền với thửa đất số 189-1 cho bà Phạm Thị B tổng số tiền là 7.485.000 đồng (bảy triệu bốn trăm tám mươi lăm ngàn đồng). Ông Đỗ Hữu D được sở hữu các cây trồng trên.

6. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phạm Văn Ch, bà Phạm Thị B đối với ông Đỗ Hữu D, về việc: " Công nhận quyền sử dụng đất" tại thửa 144-1 và 189-1 tờ bản đồ số 27 xã Bình Th, huyện Bình Đ, tỉnh Bến Tr theo họa đồ ngày 20/11/2017.

7. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phạm Văn Ch, bà Phạm Thị B đối với ông Đỗ Hữu D, về việc: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Đỗ Hữu D tại thửa đất số 710 tờ bản đồ số 3 xã Bình Th theo Quyết định số 1072.QSDĐ/77UB-UB ngày 10/09/1996 của Ủy Bn nhân dân huyện Bình Đ, tỉnh Bến Tr.

8. Về chi phí tố tụng:

Ông Đỗ Hữu D tự chịu số tiền là 530.700 đồng (Năm trăm B chục ngàn bảy trăm đồng).

Bà Phạm Thị B phải chịu chi phí tố tụng 1.223.500 đồng (một triệu hai trăm hai mươi B ngàn năm trăm đồng) và buộc bà Phạm Thị B phải hoàn trả số tiền trên cho ông Đỗ Hữu D.

Ông Phạm Văn Ch phải chịu chi phí tố tụng 1.056.800 đồng (một triệu không trăm năm sáu ngàn tám trăm đồng) và buộc ông Phạm Văn Ch phải hoàn trả số tiền trên cho ông Đỗ Hữu D.

9. *Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, 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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.*

10. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phạm Thị B được miễn nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Ông Phạm Văn Ch phải chịu 300.000 đồng (B trăm ngàn đồng), nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí mà ông Ch đã nộp 300.000 đồng (B trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0019396, ngày 30/10/2018 của Cơ quan thi hành án dân sự huyện Bình Đ. Vậy ông Phạm Văn Ch đã nộp đủ án phí.

Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí do ông Đỗ Hữu D đã nộp 1.575.000 đồng (một triệu năm trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005532, số 0005531 cùng ngày 12/4/2017 và số 0019367, ngày 10/10/2018 của Cơ quan thi hành án dân sự huyện Bình Đ.

Hoàn trả cho bà Phạm Thị B số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (B trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0019397, ngày 30/10/2018 của Cơ quan thi hành án dân sự huyện Bình Đ.

Trường hợp quyết định được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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, 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.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn mười lăm ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đối với Ủy Bn nhân dân huyện Bình Đ có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bến Tr (phòng KTNV&THA);
- VKSND huyện Bình Đ;
- Chi cục THA huyện Bình Đ;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Võ Thị Loan