

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỚI BÌNH, TỈNH CÀ MAU

* Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn là ông Nguyễn Bé N1 trình bày:

Cha mẹ ruột của ông N1 là ông Nguyễn Văn X (chết năm 1960) và bà Hồ Thị N2 (chết năm 2011). Cha mẹ ông N1 có 04 người con, hiện tại còn sống 02 người gồm ông N1 và bà K.

Phần đất tại thửa 701, 702, 703 (tách từ thửa 346), tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại khóm M, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau theo mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T lập ngày 19/5/2016 là của bà N2 chết để lại, hiện nay ông N1 là người trực tiếp quản lý và sử dụng. Bà N2 chết không để lại di chúc, nhưng việc ông N1 quản lý, sử dụng phần đất là được sự đồng ý của anh chị em trong gia đình (biên bản họp gia đình ngày 09/12/2013, ông N1 đã cung cấp cho Tòa án).

Trước khi bà N2 sử dụng, thì phần đất có nguồn gốc là của ông bà ngoại ông N1 là ông Hồ Văn T4 và bà Lê Thị N4 (đã chết) để lại. Ông bà ngoại có 03 người con gồm: Bà Hồ Thị H, Hồ Thị B và bà Hồ Thị N2. Năm 1979, bà H giao phần đất này cho mẹ ông N1 là bà N2 canh tác với diện tích 1.600m² có kích thước 40m ngang và 40m dài. Còn bà H về phần đất riêng của mình. Vào khoảng năm 1998 hoặc 1999, bà N2 cho lại ông T1 phần đất trồng dừa nước có kích thước ngang 11m (có vị trí mặt tiền giáp rạch Biện Triệu), dài từ tiền đến hậu khoảng 40m. Việc bà H để đất cho bà N2 không có làm giấy tờ gì. Mẹ con ông N1 canh tác trực tiếp trên phần đất này từ năm 1979 đến nay, không có ai khác cùng canh tác. Năm 2011, bà N2 chết.

Năm 2010, bà Thị T (cháu ngoại của bà H) ngang nhiên lấn chiếm một phần đất, qua đo đạc thực tế có diện tích 486,1m² với vị trí và kích thước như sau:

- Mặt tiền giáp rạch Biện Triệu, dài 12,44m;
- Mặt hậu giáp đất ông Phạm Minh T1, dài 11,42m;
- Cạnh trái (nhìn từ mặt tiền) giáp đất phần không tranh chấp do bà Thị T quản lý, dài 40,35m;
- Cạnh phải (nhìn từ mặt tiền) giáp phần đất không tranh chấp do ông N1 quản lý, dài 41,44m.

Cũng trong năm 2010, ông T1 ngang nhiên lấn chiếm thêm phần đất liền kề, qua đo đạc thực tế có diện tích 275,6m² với vị trí và kích thước như sau:

- Mặt tiền giáp rạch Biện Triệu, dài 8,63m;
- Mặt hậu giáp phần đất không tranh chấp do ông N1 quản lý, dài 6,73m;
- Cạnh trái (nhìn từ mặt tiền) giáp phần đất không tranh chấp do ông N1 quản lý, dài 35,51m;
- Cạnh phải (nhìn từ mặt tiền) giáp phần đất không tranh chấp do ông T1 quản lý, dài 36,63m.

Tại các phần đất nêu trên, ông N1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T1 và bà Thị T không có đầu tư gì trên đất. Vào năm 1996, khi xáng nạo vét rạch Biện Triệu, bà N2 đã bỏ ra chi phí xáng mức với số tiền là 374.000 đồng. Xáng mức bồi đắp đất lên vị trí phần đất tranh chấp và không tranh chấp với ông T1 và bà Thị T. Tuy nhiên, ông N1 không xác định được chi phí xáng mức trên phần đất đang tranh chấp với ông T1 và Thị T là bao nhiêu tiền.

Năm 2006, chính quyền địa phương có cất nhà cho gia đình ông N1 theo Chương trình 134 của Chính phủ, nhà có kích thước ngang 4,5m. Đối với các giấy tờ liên quan đến việc xây dựng nhà theo Chương trình 134, ông N1 không còn lưu các giấy tờ gì. Vị trí căn nhà này nằm trên phần đất không tranh chấp với ông T1 và bà Thị T, thuộc thửa 702, tờ bản đồ số 01 theo mảnh trích đo địa chính nêu trên. Đến năm 2015, do nhà bị hư hỏng nên ông N1 đã xây dựng lại nhà cơ bản ngay trên nền nhà cũ.

Nay ông N1 yêu cầu bà Thị T giao trả phần đất tranh chấp có diện tích 486,1m² và yêu cầu ông T1 giao trả phần đất tranh chấp có diện tích 275,6m² với vị trí và kích thước nêu trên. Trường hợp bà Thị T nhận đất thì bồi thường thành quả lao động cho ông N1 với tổng số tiền là 35 triệu đồng.

Đến ngày 01 tháng 11 năm 2017, ông N1 đã rút một phần đơn khởi kiện, không yêu cầu Tòa án giải quyết phần đất tranh chấp giữa ông N1 và ông T1.

** Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn là ông Phạm Minh T1 trình bày:*

Vào năm 1993, cha mẹ ruột của ông T1 là ông Phạm Văn T2 và bà Hồ Thị H có bao chiếm, khai phá phần đất tại rạch Biện Triệu tọa lạc tại khóm M, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau. Phần đất có kích thước ngang 59m, dài 36m. Ông T2 chết năm 1982, bà H chết năm 1990. Năm 1954, cha mẹ ông đã cho bà Phạm Thị N3 (chị ruột của ông T1) một phần đất với kích thước 13,5m, dài 36m. Hiện nay, phần đất này do bà Bùi Thị Đ (con ruột của bà N3) quản lý. Đến năm 1976, cha mẹ ông tiếp tục cho bà Bùi Thị T (con ruột của bà N3) phần đất liền kề với phần đất của bà N3 có kích thước ngang mặt tiền rạch Biện Triệu 13,5m, dài 36m.

Năm 1980, bà Hồ Thị N2 (em ruột của bà H, mẹ của ông N1) về rạch Biện Triệu sống. Do không có đất cất nhà nên cha mẹ ông T1 đã cho bà N2 01 phần đất để cất nhà ở có kích thước ngang 04m giáp rạch Biện Triệu, dài 14m. Phần đất nằm liền kề với đất của bà Thị T và ở vị trí nền nhà cũ của bà H. Do bà H còn có phần đất vườn khác cũng ở khóm M, thị trấn T, huyện T, nên bà H để lại phần đất có nền nhà cho bà N2 cất nhà.

Phần đất còn lại, cha mẹ ông T1 để lại cho ông T1 canh tác từ khi ông còn nhỏ đến nay.

Vào năm 2010, ông T1 có cho thêm bà N2 phần đất liền kề ngang mặt tiền giáp rạch Biện Triệu là 02m, dài hết đất. Tổng diện tích đất bà N2 sử dụng có kích thước ngang 06m, dài tới hậu 36m. Năm 2011, bà N2 chết, phần đất của bà N2 do ông N1 quản lý, sử dụng.

Các phần đất nêu trên chưa được cấp quyền sử dụng. Khi chia đất cho bà N3, bà Thị T, mẹ con ông T1, cha mẹ ông T1 chỉ có thỏa thuận miệng, không có giấy tờ gì. Nhưng các phần đất đã có trụ đá cắm ranh.

Trên phần đất tranh chấp, ông T1 khẳng định ông là người trực tiếp quản lý, canh tác từ trước đến nay. Ông T1 có trồng Tràm, còn xáng mức theo trình bày của ông N1 là không có.

Trước yêu cầu của ông N1 đưa ra, ông T1 không đồng ý trả đất có diện tích 275,6m².

** Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn là bà Bùi Thị T trình bày:*

Vào năm 1976, ông bà ngoại của bà là ông Phạm Văn T2 và bà Hồ Thị H có cho bà 01 phần đất tọa lạc tại khóm M, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau có vị trí và kích thước như sau:

- Mặt tiền giáp rạch Biện Triệu, dài 13,5m;
- Mặt hậu giáp đất ông Phạm Minh T1, dài 13,5m;
- Cạnh trái (nhìn từ mặt tiền) giáp đất phần do bà Bùi Thị Đ (em ruột bà Thị T) quản lý, dài 36m;
- Cạnh phải (nhìn từ mặt tiền) giáp phần đất không tranh chấp do ông N1 quản lý, dài 36m.

Thời điểm cho đất, đôi bên chỉ có thỏa thuận miệng, không giấy tờ gì. Ông bà ngoại có cặm ranh bằng cây gỗ địa phương nay được thay thế bằng trụ đá. Tại phần đất này, ông bà đã cất nhà ở từ năm 1976 đến năm 1984 thì dời nhà về phần đất khác cũng thuộc khóm M, thị trấn T, huyện T. Năm 1996, nhà nước thuê xáng mức rạch Biện Triệu. Do bà Thị T có 02 phần đất, không có khả năng chi trả tiền xáng mức hết 02 phần đất, nên bà có yêu cầu trả tiền xáng mức phần đất có nhà ở, còn phần đất hiện tranh chấp với ông N thì xáng qua được nên không có mức đất.

Vào năm 2006, chính quyền địa phương có cất nhà cho ông N theo Chương trình 134 của Chính phủ. Nhà có kích thước ngang 4,5m. Khi cất nhà, bà Thị T có đến chỉ ranh cho gia đình ông N cất nhà. Hiện nay, ông N đã xây cất lại nhà mới trên nền đất này.

Tại phần đất tranh chấp có 03 cái ao do bà H đào và có 01 cây dừa do bà Thị T trồng và còn có 04 ngôi mộ là của con cháu bà H chết lúc còn nhỏ. Tuy bà Thị T có nhà ở phần đất khác, nhưng phần đất tranh chấp với ông N vẫn do bà Thị T quản lý, sử dụng.

Trước yêu cầu của ông N1 đặt ra, bà Thị T không đồng ý giao trả phần đất và cũng không đồng ý bồi thường số tiền 35 triệu đồng.

** Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị K trình bày:*

Bà K là chị ruột của ông N1. Vào khoảng năm 1998, ông N1 có cất một căn nhà cho bà K mượn ở. Căn nhà có đặc điểm được thể hiện trong biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ do Tòa án lập ngày 19/4/2016 có kích thước ngang 4,15m x 9,2m. Vị trí căn nhà nằm cặp với căn nhà của vợ chồng ông N1 đang ở hiện nay. Khi mượn, đôi bên không có làm giấy tờ gì.

Quá trình sử dụng nhà, bà K không có đầu tư, cải tạo gì.

Theo bà K xác định căn nhà này được cất trên phần đất ông N1 sử dụng. Vào thời điểm cất nhà, ông T1 không có phản đối hoặc ngăn cản gì. Các cây trồng có trên phần đất tranh chấp giữa ông N1 và ông T1 là do ông N1 trồng.

Bà K không có hiểu biết gì về phần đất đang tranh chấp giữa ông N1 và bà Thị T.

Người có trách nhiệm chính đối với căn nhà mà bà K mượn ở là của vợ chồng ông N.

** Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Quách Thị L (vợ của ông N1) trình bày:*

Thừa nhận việc vợ chồng bà có cất nhà cho bà K cùng 02 người con để ở.

Tại phiên tòa hôm nay:

- Ông N1 trình bày bổ sung: Rút lại một phần đơn khởi kiện, không yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông N1 và ông T1 và không yêu cầu Tòa án giải quyết trường hợp bà Thị T không trả đất thì phải bồi thường thành quả đầu tư cho ông N1 trên phần đất tranh chấp với số tiền là 35 triệu đồng.

- Ông T1 trình bày bổ sung: Đồng ý với phần ông N1 rút đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp đất giữa ông N1 và ông T1. Đối với phần đất tranh chấp giữa ông N1 và bà Thị T: Mẹ con ông N1 không có đầu tư gì; bà Thị T có thời gian cất nhà tạm ở từ năm 1976 đến sau năm 1980 thì dỡ nhà đến phần đất khác để ở; trong số các ngôi mộ có trên đất tranh chấp có 01 ngôi mộ của con ông T1 chết lúc nhỏ.

- Bà Thị T trình bày bổ sung: Trên phần đất tranh chấp với ông N1, bà Thị T có cất nhà ở từ năm 1976 đến khoảng năm 1984 thì dời đến phần đất khác gần đó để ở. Mẹ con ông N1 không có đầu tư gì trên phần đất tranh chấp.

Phát biểu ý kiến của Kiểm sát viên:

+ 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, Thư ký phiên tòa; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự: thực hiện đúng các quy định của tố tụng dân sự;

+ Phát biểu về việc giải quyết vụ án: Đề nghị áp dụng:

Khoản 1 Điều 228; Điều 217; Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt bà K, đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của ông N1 kiện đòi ông T1 giao trả phần đất tranh chấp cũng như đối với phần ông N1 kiện đòi bà Thị T bồi thường thành quả lao động.

Áp dụng Điều 166, 203 Luật đất đai; các Điều 165, 175, 176 của Bộ luật dân sự, không chấp nhận yêu cầu của ông N1 về việc kiện đòi bà Thị T giao trả phần đất có diện tích là 486,1m², thuộc thửa 703, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại khóm M, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau. Giữ nguyên hiện trạng phần đất cho bà Thị T sử dụng. Áp dụng Điều 147 Bộ luật dân sự; Pháp Lệnh số 10 và Nghị quyết 326 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, ông N1 phải chịu án phí đối với phần bị bác yêu cầu và chịu các chi phí đo đạc, định giá.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Bà Nguyễn Thị K là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự này.

Tại đơn xin rút một phần đơn khởi kiện và tại phiên tòa, ông N1 đã rút một phần, không yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp đất giữa ông N1 và bị đơn là ông T1 và không yêu cầu Tòa án giải quyết phần yêu cầu bà Thị T bồi thường thành quả đầu tư trên đất với số tiền là 35 triệu đồng. Căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu này của ông N1.

Phần đất tranh chấp giữa ông N1 và bà Thị T chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại công văn số 243/PTN&MT ngày 09/12/2016, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thới Bình (được Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Thới Bình ủy quyền) xác định trường hợp đất không có tranh chấp thì việc sử dụng phần đất này là phù hợp với quy hoạch kế hoạch sử dụng đất và được giao quyền sử dụng đất bằng hình thức công nhận quyền sử dụng đất.

Phát biểu của Kiểm sát viên 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 người tham gia tố tụng dân sự là đúng, phù hợp với quy định của tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

2.1. Xác định vị trí, kích thước, diện tích phần đất tranh chấp giữa ông N1 và bà Thị T:

Theo Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T lập ngày 19 tháng 5 N 2016, thì phần đất tranh chấp tọa lạc tại khóm M, thị trấn T, huyện T, có vị trí và kích thước như sau:

- Mặt tiền (mốc M5-M6) giáp rạch Biện Triệu (Rạch Ròng), dài 12,44m;
- Mặt hậu (mốc M7-M8) giáp đất ông Phạm Minh T3 (con ông Phạm Thanh V), dài 11,42m;
- Cạnh trái (nhìn từ mặt tiền, mốc M6-M7) giáp đất phần không tranh chấp do bà Thị T sử dụng, dài 40,35m;
- Cạnh phải (nhìn từ mặt tiền, mốc M5-M8) giáp phần đất không tranh chấp do ông N1 sử dụng, dài 41,44m.

Tổng diện tích đo đạc thực tế là 486,1m²

2.2. Xét yêu cầu của ông N1:

Theo mục kê năm 2013, phần đất tranh chấp giữa ông N1 và bà Thị T là một phần thuộc thửa 345, 346, tờ bản đồ số 1 chưa kê khai sử dụng. Tuy nhiên, phía ông N1 xác định nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông bà ngoại là ông T4 và bà N4 (đã chết) để lại, nhưng không đưa ra chứng cứ chứng minh mà chỉ dựa vào vị trí phần mộ của vợ chồng ông T4 được chôn cất trên đất. Trong khi, phía ông T1 và bà Thị T cung cấp xác nhận của những người sống lâu năm ở địa phương xác định nguồn gốc phần đất tranh chấp cũng như các phần đất liền kề hiện do bà Đ và ông T1 sử dụng (phần đất không có tranh chấp) là của ông Phạm Văn T2 và bà Hồ Thị H (bà H và mẹ ông N1 là con

ruột của ông T4 và bà N4). Mặt khác, phần mộ của vợ chồng ông T4 được chôn cất có vị trí ở hậu phần đất của mẹ bà Thị T là bà N3 (phần đất hiện nay do người con ruột là bà Đ sử dụng).

Ngoài phần đất do vợ chồng ông N1 sử dụng cất nhà ở hiện nay tại thửa 702 thể hiện trong Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T lập có vị trí cặp ranh với phần đất đang tranh chấp với bà Thị T, được các bên thừa nhận quyền sử dụng đất không có tranh chấp, thì ông N1 không còn chứng cứ nào khác chứng minh quyền sử dụng đối với phần đất đang tranh chấp với bà Thị T. Qua xác minh, xác định được nguồn gốc phần đất tranh chấp là một phần thuộc thửa số 345, 346, tờ bản đồ số 1, là của ông T2 và bà H như trình bày của bà Thị T và ông T1. Quá trình sử dụng, bà H có tách cho mẹ con ông N1 một nền nhà có vị trí như vợ chồng ông N1 đang ở hiện nay (được giới hạn bởi các mốc M2-M5-M8-M4-M3 có trong Mảnh trích đo địa chính). Mặt khác, trên phần đất tranh chấp, qua xác minh, xác định được phía mẹ con ông N1 không có đầu tư gì trên phần đất. Ngược lại, phía bà Thị T có thời gian cất nhà ở, trên đất có mộ phần của con cháu bà H và tài sản có trên đất còn giá trị được định giá là các cây trồng đều do phía bà Thị T trồng.

Với những chứng cứ nêu trên, ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc giải quyết vụ án là có cơ sở, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của ông N1 về việc đòi quyền sử dụng đất đối với bà Thị T.

2.3. Về các vấn đề khác:

- Về chi phí đo đạc: 2.164.000 đồng và chi phí định giá, thẩm định: 1.500.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, nên ông N1 phải chịu các khoản chi phí này.

- Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông N1 phải nộp tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất đã được định giá (giá 40.000đồng/m²).

Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày. Ông N1, ông T1, bà Thị T và bà L có mặt tại phiên tòa, nên thời hạn kháng cáo tính kể từ ngày tuyên án. Bà K vắng mặt tại phiên tòa, nên thời hạn kháng cáo tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp L.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Về thủ tục tố tụng:

Căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt bà Nguyễn Thị K;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự: Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai giữa ông Nguyễn Bé N1 đối với ông Phạm Minh T1; đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu của ông N1 về việc yêu cầu bà Bùi Thị T thanh toán thành quả đầu tư cho ông N1 với số tiền là 35.000.000 đồng.

2. Về nội dung vụ án:

Căn cứ các Điều 166, 203 Luật đất đai; các Điều 147, 157 và 165 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 Pháp lệnh Án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội số 10/2009/PL-UBTVQH ngày 27/02/2009:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bé N1 về việc kiện đòi quyền sử dụng đất đối với bà Bùi Thị T. Phần đất tranh chấp được giới hạn bởi các mốc M5-M6-M7-M8 thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T lập ngày 19 tháng 5 năm 2016, có diện tích đo đạc thực tế là 486,1m², thuộc thửa 703, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại khóm M, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá với tổng số tiền là 3.664.000 đồng (ba triệu sáu trăm sáu mươi bốn ngàn đồng). Ông N1 phải chịu các khoản chi phí này.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông N1 phải chịu 972.000 đồng (chín trăm bảy mươi hai ngàn đồng, tính tròn số). Ông N1 nộp tạm ứng án phí 790.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 03220 ngày 04/3/2016 và số 0018382 ngày 17/02/2017 do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Bình phát hành được khấu trừ và phải nộp tiếp 182.000 đồng (một trăm tám mươi hai ngàn đồng).

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được nhận bản án hoặc được niêm yết.

Nơi nhận:

- VKS nd huyện Thới Bình;
- Chi cục THA dân sự huyện Thới Bình;
- Phòng KTNV&THA TA nd tỉnh Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Nguyễn Trọng Quế