

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN GIỒNG TRÔM
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 139/2022/DS-ST
Ngày: 23/12/2022
V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GIỒNG TRÔM, TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Gầm.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trương Văn Phúc.

2. Ông Lê Thành Đông.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Như Thắm – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Giồng Trôm tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Thương – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 12 năm 2022, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 162/2017/TLST - DS ngày 06 tháng 7 năm 2017 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 280/2022/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre.

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

Bà Huỳnh Thị Thu Th, sinh năm 1967.

Anh Nguyễn Huỳnh P, sinh năm 1997.

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Ông T có mặt, ông M, bà Th và anh P vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn là ông Nguyễn Hữu T trình bày:

Ông có hai thửa đất số 1857, diện tích 3.225m² và thửa 1858, diện tích 9.370m² cùng tờ bản đồ số 01 (thửa mới là 88, 285, tờ bản đồ 12), tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1994. Nguồn

gốc đất của ông nội ông là Nguyễn Văn H để lại cho cha ông là Nguyễn Hữu C, ông C cho lại ông vào năm 1993.

Trước năm 1975, mẹ của ông M là bà Nguyễn Thị Ph có đến xin bà nội của ông cho ở nhờ trên phần đất này để tránh bom đạn chiến tranh. Sau năm 1975, cha ông có đến yêu cầu bà Ph trả lại đất, bà Ph xin ở lại vì mới kết thúc chiến tranh, gia đình còn khó khăn, chưa thể di dời được. Lúc đầu bà Ph cất nhà lá ở tạm diện tích khoảng 50-60m². Vào khoảng năm 1986, bà Ph lần chiếm rộng ra. Đến cuối năm 1993, nhà nước có chủ trương xác minh, đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Gia đình bà Ph cũng công nhận đất đang ở là của gia đình ông nên ông được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2008, bà Ph chết, ông Nguyễn Văn M và vợ con tiếp tục sử dụng phần đất này. Sau năm 1994, ông tiếp tục đến nhắc nhở gia đình ông M trả lại phần đất đang sử dụng nhưng ông M không đồng ý với lý do đã ở lâu năm. Từ đó, ông M chiếm rộng ra thêm và xây nhà kiên cố. Do đó, ông khởi kiện yêu cầu gia đình ông M trả lại phần đất có diện tích 375,4m², thuộc thửa 1/88, tờ bản đồ số 12 tại xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre. Ông đồng ý hỗ trợ chi phí di dời là 20.000.000 đồng.

Ngày 08/01/2019, ông T có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu gia đình ông M phải trả cho ông tiền thuê mà ông đã đóng cho nhà nước và khoản tiền ông bị mất do không canh tác đất tổng cộng là 32.500.000 đồng. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông T đã có yêu cầu xin rút lại yêu cầu khởi kiện bổ sung về việc bồi thường thiệt hại số tiền 32.500.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Giồng Trôm phát biểu: Đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu T.
- Buộc ông Nguyễn Văn M, bà Huỳnh Thị Thu Th và Nguyễn Huỳnh P trả cho ông T giá trị phần diện tích đất 375,4m², thuộc thửa 88b, 88c, 88d tờ bản đồ 12 tại xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre số tiền 450.480.000 đồng.
- Ông Nguyễn Văn M, bà Huỳnh Thị Thu Th và Nguyễn Huỳnh P được đứng tên, quản lý, sử dụng phần diện tích đất 375,4m², thuộc thửa 88b, 88c, 88d tờ bản đồ 12 tại xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre.
- Buộc ông Nguyễn Hữu T thanh toán công sức đầu tư, cải tạo đất cho ông Nguyễn Văn M, bà Huỳnh Thị Thu Th và Nguyễn Huỳnh P số tiền 135.144.000 đồng.
- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông T về việc yêu cầu Nguyễn Văn M, bà Huỳnh Thị Thu Th và Nguyễn Huỳnh P trả cho ông tiền đóng thuê nhà nước mỗi năm 300.000 đồng và tiền ông T không canh tác, sử dụng đất mỗi năm 1.000.000 đồng.
- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh, cấp giấy chứng quyền sử dụng đất nêu trên cho các đương sự khi có yêu cầu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Văn M, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Thu Th, anh Nguyễn Huỳnh P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên căn cứ vào khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông M, bà Th và anh P.

[2] Nguồn gốc đất tranh chấp: Ông T đã cung cấp các tài liệu, chứng cứ là sổ diên thổ do ông Nguyễn Hữu Đ (là ông cố của ông T) đứng tên năm 1938 chứng minh đất tranh chấp của ông cố ông T để lại cho ông nội ông T là ông Nguyễn Văn H, ông H để lại cho cha ông T là ông Nguyễn Hữu C, ông C cho đất ông T năm 1993. Năm 1994, ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 26.140m² trong đó có thửa 1857, 1858. Từ khi ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1993 đến nay thì gia đình của ông T đều đồng ý và không có ai tranh chấp. Trước năm 1975, ông bà nội của ông T có cho mẹ ông Nguyễn Văn M là bà Nguyễn Thị Ph cất nhà ở trên phần đất tranh chấp này. Sau khi bà Ph chết, gia đình ông M tiếp tục sử dụng phần đất này cho đến nay. Trong quá trình giải quyết vụ án, phía ông M và gia đình đều vắng mặt tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai tài liệu chứng cứ và hòa giải nên không ghi nhận được ý kiến.

[3] Bên cạnh đó, vào năm 1994 khi ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (trong đó diện tích đất gia đình ông đang sử dụng) nhưng gia đình ông M cũng không có ý kiến hay khiếu nại gì. Căn cứ vào điểm b, tiểu mục 2.4 mục 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao quy định: "...chủ cũ hoặc người thừa kế của người đó có quyền đòi lại quyền sử dụng đất hoặc giá trị quyền sử dụng đất khi đáp ứng đủ các điều kiện quy định tại điểm này". Xét thấy, phần đất đang tranh chấp không qua chính sách đất đai của nhà nước, ông T có chứng cứ thể hiện nguồn gốc đất của ông bà để lại và ông M sử dụng nhưng không đăng ký, kê khai, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, ông T khởi kiện yêu cầu hộ gia đình ông M trả cho ông phần đất có diện tích là 375,4m² thuộc thửa 88b, 88c, 88d, tờ bản đồ 12 tại xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre là có cơ sở để chấp nhận.

[4] Phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế theo sự chỉ ranh của ông T có diện tích là 375,4m² thuộc thửa 88b, 88c, 88d, tờ bản đồ 12 tại xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre. Qua xem xét thẩm định thể hiện: Phần diện tích đất này bao gồm phần nhà có kết cấu: nền lát gạch ceramic, móng cột bê tông cốt thép, vách tường, mái tole, không trần. Ngoài ra, trên phần diện tích này còn có nhà sau, nhà vệ sinh, mái che, sân bê tông ... và các hoa màu như: dừa, chuối.... Ông T cũng thừa nhận các công trình này gia đình ông M đang sử dụng và cũng là nhu cầu sinh hoạt hằng ngày của gia đình ông M, ngoài diện tích đất này ra, ông M không có phần đất nào khác. Hơn nữa, gia đình ông M đã cất nhà ở trên đất này lâu năm. Do đó, để tạo điều kiện cho gia đình ông M có nơi ở ổn định nên Hội đồng xét xử xét thấy cần buộc hộ gia đình ông M trả lại cho ông T phần đất có diện tích là 375,4m² thuộc thửa 88b, 88c, 88d, tờ bản đồ 12 nhưng trả bằng giá trị. Theo chứng thư thẩm định giá số 2546/2022/CT ngày 12/10/2022 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Tư vấn và Thẩm định VASKA thì giá đất là 1.200.000 đồng/m². Cụ thể: 375,4m² x 1.200.000 đồng/m² = 450.480.000 đồng.

[5] Như đã nhận định, phần đất có diện tích 375,4m² thuộc thửa 88b, 88c, 88d thuộc quyền sử dụng của ông T và gia đình ông M được ông bà của ông T cho ở nhờ

trên đất. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông T về việc buộc gia đình ông M trả lại phần đất tranh chấp là có cơ sở. Tuy nhiên, gia đình ông M đã có thời gian dài ở trên đất. Trong quá trình sử dụng đất, gia đình ông M cũng có công sức cải tạo, giữ gìn và làm tăng giá trị đất. Do đó, Hội đồng xét xử cần tính công sức cải tạo, giữ gìn đất tương đương 30% giá trị diện tích đất với số tiền là 135.144.000 đồng (450.480.000đ x 30%). Sau khi khấu trừ, ông M phải thanh toán giá trị đất cho ông T số tiền là 315.336.000 đồng (450.480.000đ - 135.144.000đ).

[6] Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T có yêu cầu khởi kiện bổ sung, yêu cầu gia đình ông M phải bồi thường thiệt hại do thu nhập bị mất từ việc không canh tác đất với số tiền là 32.500.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa ông T đã rút lại yêu cầu này nên cần đình chỉ yêu cầu khởi kiện bổ sung này của ông T.

[7] Về chi phí tố tụng: Buộc ông M và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Huỳnh Thị Thu Th, anh Nguyễn Huỳnh P phải chịu là 11.235.000 đồng. Do ông T đã nộp tạm ứng nên ông M, bà Th, anh P phải trả lại số tiền này cho ông T.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông M, bà Th và anh P phải có nghĩa vụ liên đới chịu án phí là 300.000 đồng.

Ông T không phải chịu án phí nên được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Giồng Trôm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 203 của Luật đất đai, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 2 Điều 227, điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T về việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn M và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Huỳnh Thị Thu Th, Nguyễn Huỳnh P phải có nghĩa vụ trả lại cho ông T phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 375,4m² thuộc thửa 88b, 88c, 88d, tờ bản đồ 12 tại xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Buộc ông Nguyễn Văn M, bà Huỳnh Thị Thu Th, anh Nguyễn Huỳnh P phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Hữu T giá trị phần đất có diện tích 375,4m² thuộc thửa 88b, 88c, 88d, tờ bản đồ 12 tại xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre với số tiền là 315.336.000 đồng (*ba trăm mười lăm triệu ba trăm ba mươi sáu nghìn*) đồng.

Ông Nguyễn Văn M, bà Huỳnh Thị Thu Th, anh Nguyễn Huỳnh P được đứng tên, quản lý, sử dụng phần đất và toàn bộ tài sản trên đất có diện tích là 375,4m² thuộc thửa 88b, 88c, 88d, tờ bản đồ 12 tọa lạc tại xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre. Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm, đất có tứ cận: Bắc, Nam giáp với phần còn lại của thửa 88, Đông giáp thửa 89, Tây giáp đường.

Có hồ sơ đo đạc hiện trạng thửa đất kèm theo.

Việc trả tiền và thực hiện quyền sử dụng đất được thực hiện song song.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu T về việc yêu cầu Nguyễn Văn M, bà Huỳnh Thị Thu Th và anh Nguyễn Huỳnh P trả tiền đóng thuế nhà nước mỗi năm 300.000 đồng và tiền ông T không canh tác, sử dụng đất mỗi năm 1.000.000 đồng.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như án đã tuyên sau khi các đương sự thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán giá trị quyền sử dụng đất và khi các đương sự có yêu cầu.

Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn M và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Huỳnh Thị Thu Th, Nguyễn Huỳnh P phải chịu 11.235.000 đồng (mười một triệu hai trăm ba mươi lăm nghìn) đồng. Do ông Nguyễn Hữu T đã nộp số tiền này nên ông M, bà Th và anh P phải có nghĩa vụ trả lại cho ông T.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Hữu T được hoàn trả lại là số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai số 0011770 ngày 06/7/2017, 812.500 đồng (tám trăm mười hai nghìn năm trăm) đồng theo biên lai số 0000133 ngày 14/01/2019 và 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai số 0009127 ngày 09/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm.

- Buộc ông Nguyễn Văn M, bà Huỳnh Thị Thu Th, anh Nguyễn Huỳnh P phải có nghĩa vụ liên đới chịu là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các 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 án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo. Đối với các đương sự vắng mặt tại phiên tòa, được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân nơi cư trú để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm.

Trong 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, 7b và Điều 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 huyện Giồng Trôm;
- Chi cục THADS huyện Giồng Trôm;
- TAND tỉnh Bến Tre;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Ngô Thị Gấm

