

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CAO LÃNH
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bn án số: 05/2019/DS-ST

Ngày: 23-01-2019.

V/v: “Tranh chấp quyền sử
dụng đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CAO LÃNH, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Phú Thọ

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Văn Hải

2. Bà Nguyễn Kim Phụng

- Thư ký phiên tòa: Bà Ong Thị Ngọc Tâm là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông Ngô Quốc Huy – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và 23 tháng 01 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 229/2017/TLST-DS, ngày 21 tháng 6 năm 2017, về tranh chấp “Quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 137/2018/QĐXXST-DS ngày 25/6/2018 và Thông báo mở lại phiên tòa số: 01/TB-TA ngày 02/01/2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Số MH, Quốc lộ B, tổ S, Khóm M, Phường MM, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Duy D, sinh năm: 1977.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm: 1974.

Cùng địa chỉ: Tổ S, Khóm M, Phường MM, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1935;

2. Bà Nguyễn Thị Bé M, sinh năm: 1962;

3. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm: 1968;

4. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1969;

5. Bà Nguyễn Thị Hồng C: 1973;

6. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1975;
7. Bà Ngô Thị Thanh T, sinh năm: 1970;
8. Chị Nguyễn Thị Thúy V, sinh năm: 1995;
9. Chị Nguyễn Thị Thúy K, sinh năm: 1997.

Cùng địa chỉ: Tổ S, Khóm M, Phường MM, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của: Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị Bé M, Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị Hồng C, Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị H, Ngô Thị Thanh T, Nguyễn Thị Thúy V và Nguyễn Thị Thúy K là Nguyễn Văn B.

Cùng địa chỉ: Tổ S, Khóm M, Phường MM, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Ông B và ông D có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn B trình bày:

Ông Nguyễn Văn C là ông nội của ông có phần đất tọa lạc tại Tổ S, Khóm M, Phường MM, thành phố C. Trước năm 1975, ông C chia phần đất cho 03 con trai cụ thể như sau:

- Ông Nguyễn Văn D, diện tích $1.173m^2$, ông D chết năm 2015 để lại phần đất cho ông Nguyễn Duy D quản lý, sử dụng, phần đất hiện đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thửa số 460, tờ bản đồ số M tọa lạc tại Khóm M, Phường MM, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

- Ông Nguyễn Văn K cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích Bo nhiều ông B không rõ.

- Ông Nguyễn Văn Q là cha ông B được là phần diện tích khoảng $368m^2$, dưới bờ sông C, tọa lạc tại Phường MM, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, vị trí tứ cận: Phía đông giáp đất ông TT (nay là của ông Tr); Phía Tây giáp đất ông TĐ (nay là của ông L); Phía nam giáp sông C; Phía bắc giáp Quốc lộ BM. Trên phần đất này ông B được ông Q cho xây dựng 01 căn nhà có diện tích $127m^2$, từ trước năm 1975. Ông B ở chung với ông Q đến năm 2006 ông Q chết để lại phần đất cho ông B quản lý, sử dụng đến nay.

Năm 1975, ông Q cho bà Nguyễn Thị T cho cô ruột của ông B 01 nền nhà diện tích $84m^2$ (ngang 7m, dài 12m), nằm trong diện tích đất $368m^2$.

Năm 1990, ông Q cho bà Nguyễn Thị H là em ruột của ông B 01 nền nhà diện tích đất $48m^2$ (ngang 4m, dài 12m), nằm trong diện tích đất $368m^2$.

Như vậy, diện tích đất còn lại của ông Q là $241m^2$ (Bo gồm một căn nhà diện tích $127m^2$ và diện tích đất khoảng $114m^2$).

Đối với diện tích đất $114m^2$ là đất hầm được ông Q san lấp năm 1980. Đến năm 1990, ông Q cất nhà kho bằng cột bạch đàn, vách tol, lợp mái tol để chứa lúa, cảm không có ai tranh chấp và ông B đang quản lý sử dụng.

Năm 1993, ông Q đăng ký quyền sử dụng đất diện tích $368m^2$ nhưng không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2004, địa chính Phường MM, thành phố C thông báo là hồ sơ bị thất lạc nên chưa cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất được. Ông Q và ông B đã đóng thuế sử dụng đất đầy đủ từ năm 1993 đến năm 2006.

Năm 2006, ông Q chết không để lại di chúc, những người trong gia đình gồm bà Nguyễn Thị T (vợ ông Q); Nguyễn Thị Bé M (con ông Q); Nguyễn Thị M (con ông Q); Nguyễn Thị L (con ông Q); Nguyễn Thị Hồng C (con ông Q); Nguyễn Thị H (con ông Q) thống nhất giao phân đất 241m² gồm nhà diện tích 127m² và đất khoảng 114m² cho ông B quản lý, sử dụng và toàn quyền quyết định.

Năm 2008, ông B làm hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất nhưng ông Nguyễn Văn D tranh chấp yêu cầu ông B phải chừa lối đi diện tích 48m² (ngang 4m, dài 12m), vì ông D cho rằng đây là phần đất của ông. Ông B không đồng ý yêu cầu của ông D, ông D đã tự ý cắm trụ đá trên diện tích 48m² để B chiếm nhà kho của ông B và dùng làm lối đi cho gia đình. Ngày 21/01/2009 Ủy Ban nhân dân Phường MM tiến hành hòa giải giữa ông B và ông D nhưng không thành. Năm 2015, ông D chết con trai ông D là Nguyễn Duy D tiếp tục tranh chấp với ông B. Ngày 04/11/2016 Ủy Ban nhân dân Phường MM tiến hành hòa giải diện tích đất tranh chấp 48m² nhưng hai bên không thống nhất. Hiện nay, phần đất diện tích 48m² nằm trong diện tích đất 114m² ông B đang quản lý, sử dụng làm kho chứa cám, nhưng nhà kho đã xuống cấp, ông Duy D không cho ông B sửa chữa.

Nay ông B yêu cầu buộc ông Duy D tháo dỡ, di dời các trụ đá ra khỏi diện tích đất 48m² nằm trong diện tích đất 114m², thửa 592, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại khóm M, phường MM, thành phố C.

Bị đơn Nguyễn Duy D do ông Nguyễn Văn D đại diện trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Nguyễn Văn C là ông nội của nguyên đơn và bị đơn. Trước năm 1975, ông C chia phần đất cho 03 con trai cụ thể như sau:

- Ông Nguyễn Văn D, diện tích 1.173m², phần đất này phía trên Quốc lộ 30, ông D chết năm 2015 để lại phần đất cho ông Nguyễn Duy D quản lý, sử dụng, phần đất hiện đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thửa số 460, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại Khóm M, Phường MM, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Còn phần đất tranh chấp có diện tích ngang 04m, dài từ Quốc lộ 30 đến sông C (Giáp với đất ông L) được ông C cho ông D sử dụng làm lối đi xuống sông. Năm 2003, ông D cho ông Q mượn và từ đó đến nay đất do ông Q và ông B sử dụng cho đến nay. Việc cho đất và cho mượn như trình bày trên không có giấy tờ gì chứng minh (Chỉ nói miệng).

Nay ông Duy D không đồng ý với yêu cầu của ông B và yêu cầu ông B tháo dỡ Duy D dời nhà kho và trả cho ông D diện tích đất ngang 04m, dài từ Quốc lộ 30 đến sông C (Giáp với đất ông L). Ông Duy D đồng ý hỗ trợ chi phí di dời cho ông B là 2.000.000đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do ông Nguyễn Văn B đại diện trình bày: thống nhất theo lời trình bày của nguyên đơn.

Theo công văn số 162 ngày 13/12/2017 của UBND Phường MM, xác định: Phần đất tranh chấp trước năm 1975 là của ông Nguyễn Văn K sử dụng và có đào

01 cái ao để nuôi cá, đến năm 1977 ông K mới cho ông Nguyễn Văn Q sử dụng, đến khoảng năm 1980 thì ông Q san lấp ao cá. Đến năm 1991, ông Q xây dựng nhà kho để mua bán cám, sử dụng liên tục đến năm 2006 ông Q chết để lại cho con là ông Nguyễn Văn B tiếp tục quản lý sử dụng cho đến nay

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án thể hiện quan hệ pháp luật đang tranh chấp giữa các bên là tranh chấp về quyền sử dụng đất và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26 và điểm a, khoản 1, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự. Diện tích đất tranh chấp tại thành phố C nên theo quy định tại điểm a, khoản 1, Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố C.

[2] Các đương sự xác định diện tích đất tranh chấp có diện tích là 57,5m² trong mốc X, 1, 4, D, 9, 8 đến mốc X, thuộc thửa số 592, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại Phường MM, thành phố C.

[3] Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Nguyễn Văn C, trước năm 1975, ông C chia phần đất cho 03 người con trai là ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn K và ông Nguyễn Văn Q. Ông D và ông K được sử dụng phần đất phía trên đường, ông Q được sử dụng phần đất dưới bờ sông.

Vào năm 1993, ông D, ông K và ông Q cùng đi đăng ký quyền sử dụng đất. Sau đó, ông D và ông K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất phía trên đường, còn ông Q do thất lạc hồ sơ nên không thể đăng ký. Năm 2008, (sau khi ông Q chết năm 2006) ông B làm hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 227m², còn lại diện tích 70,7m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do có tranh chấp với ông D.

Những người làm chứng là người cùng hàng thừa kế thứ nhất của ông C đều xác định là phần đất tranh chấp đã được ông C cho con khi còn sống. Tuy nhiên việc cho này không thể hiện bằng giấy tờ.

[4] Ông Duy D tranh chấp diện tích đất ngang 4m, dài từ Quốc lộ 30 đến sông C, trong diện tích đất ông B đang quản lý sử dụng, vì ông Duy D cho rằng đây là phần đất ông D được ông C cho và sau đó cho ông Q mượn (nhưng không có giấy tờ thể hiện). Xét thấy việc trình bày này của ông Duy D là chưa phù hợp.

Bởi vì, sau khi được ông C cho đất ông D, ông K, ông Q đều đi đăng ký quyền sử dụng đất. Ông D đã hoàn thành được thủ tục đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại không có phần diện tích đang tranh chấp. Phần đất tranh chấp từ trước đến nay

đều do gia đình ông B quản lý sử dụng. Ông Duy D không có căn cứ nào chứng minh phần đất tranh chấp là thuộc quyền sử dụng của ông.

Theo công văn số 162 ngày 13/12/2017 của UBND Phường MM, xác định phần đất tranh chấp trước năm 1975 là của ông Nguyễn Văn K sử dụng và có đào 01 cái ao để nuôi cá. Đến năm 1977, ông K cho ông Nguyễn Văn Q, đến khoảng năm 1980 thì ông Q san lấp ao cá. Đến năm 1991, ông Q xây dựng nhà kho, sử dụng liên tục đến năm 2006 ông Q chết, để lại cho con là ông Nguyễn Văn B tiếp tục quản lý sử dụng cho đến nay.

[5] Ngoài ra ông Duy D còn trình bày phần đất tranh chấp trước đất là lối đi xuống sông nhưng từ khi gia đình ông B sử dụng thì gia đình ông Duy D không còn sử dụng lối đi này và hiện tại đã có lối đi khác để đi xuống sông sinh hoạt hàng ngày.

[6] Từ đó, Hội đồng xét xử xét thấy: Việc ông B yêu cầu được sử dụng phần tranh chấp và ông Duy D có nghĩa vụ di dời trụ đá ra khỏi đất tranh chấp để trả lại phần diện tích đất 57,5m² trong mốc X, 1, 4, D, 9, 8 đến mốc X, thuộc thửa số 592, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại Phường MM, thành phố C là có căn cứ nên chấp nhận.

Xét việc ông Duy D yêu cầu ông B di dời nhà kho và trả diện tích đất 57,5m² trong mốc X, 1, 4, D, 9, 8 đến mốc X, thuộc thửa số 592, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại Phường MM, thành phố C là không có căn cứ để chấp nhận như đã phân tích trên.

[7] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố C, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc ông Duy D tháo dỡ, di dời các trụ đá khỏi diện tích đất 57,5m², thuộc thửa số 592, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại Phường MM, thành phố C.

Ông B có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận theo quy định.

Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn.

Xét việc đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố C là phù hợp nên chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban 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.

Do yêu cầu của ông B được chấp nhận nên ông Duy D phải chịu án phí sơ thẩm.

Theo biên bản định giá ngày 21/9/2017, của Tòa án nhân dân thành phố C thì đất cây lâu năm có giá là 93.500đ/m².

Ông Duy D phải chịu án phí đối với phần nguyên đơn được chấp nhận: 57,5m² X 93.500 đ/m² = 5.376.250đ. Do vậy, ông Duy D chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ và được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[9] Chi phí tố tụng gồm: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tổng cộng là 3.667.000đ, ông B đã nộp tạm ứng và đã chi xong. Do yêu cầu của ông B được chấp nhận nên ông Duy D phải nộp số tiền này để trả lại cho ông B.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng:

Các Điều 26, 34, 35, 39, 74, 91, 92, 147, 157, 158, 165, 166, 192 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 203 Luật đất đai;

Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban 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.

- Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn B;

Ông Nguyễn Văn B được quyền sử dụng diện tích đất 57,5m² trong mốc X, 1, 4, D, 9, 8 đến mốc X, thuộc thửa số 592, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại Phường MM, thành phố C.

Buộc ông Nguyễn Duy D di dời trụ đá trên đất để trả cho ông B diện tích đất 57,5m² trong mốc X, 1, 4, D, 9, 8 đến mốc X, thuộc thửa số 592, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại Phường MM, thành phố C.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Duy D về việc yêu cầu ông B di dời nhà kho và trả diện tích đất 57,5m² trong mốc X, 1, 4, D, 9, 8 đến mốc X, thuộc thửa số 592, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại Phường MM, thành phố C.

Kèm theo bản đồ đo đạc ngày 02/8/2017 và bản đồ đo đạc bổ sung ngày 18/01/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất đối diện tích đất mình được sử dụng và chịu trách nhiệm nộp các khoản thu theo quy định pháp luật.

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Duy D phải nộp 300.000đ và được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã 600.000đ theo biên lai thu số 005166 ngày 21/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố C và ông Duy D được nhận số tiền còn lại là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

Ông Nguyễn Văn B không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 500.000đ (Năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 08684 ngày 14/6/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố C.

- Về chi phí tố tụng gồm chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Ông Nguyễn Duy D phải nộp số tiền tổng cộng là 3.667.000đ (Ba triệu sáu trăm sáu mươi bảy nghìn đồng) và ông B được nhận lại số tiền này.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên toà thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 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.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Văn Hải

Nguyễn Kim Phụng

Nguyễn Phú Thọ