

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VĨNH THẠNH
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

*Bản án số: 20/2020/DS-ST
Ngày 31/07/2020
V/v: “ Tranh chấp quyền sử dụng đất ”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH THẠNH, TP CẦN THƠ.**

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có :

-Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa : Ông Nguyễn Cương Lĩnh

- Các hội thẩm nhân dân:

1/ Bà Ngô Thị Phương Trang;

2/ Bà Trần Thị Diễm Châu.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: ông Nguyễn Văn Thạch - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, Tp Cần Thơ.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Thạnh tham gia phiên tòa: bà Không Phúc Vĩnh Nhật - Kiểm sát viên sơ cấp

Trong ngày 31 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 95/2019/TLST-DS ngày 18.7.2019 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 23/2020/QĐST-DS ngày 22 tháng 06 năm 2020 giữa.

Nguyên đơn: bà Trương Thị Thu C

Địa chỉ: ấp P, thị trấn T, huyện V, Thành phố Cần Thơ

Bị đơn: ông Trương Nhựt L

Địa chỉ: ấp P, thị trấn T, huyện V, Thành phố Cần Thơ

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Văn T1

Ông Nguyễn Việt A

Bà Nguyễn Lý P

Ông T, ông A, bà P cùng ủy quyền cho bà Trương Thị Thu C theo văn bản ủy quyền ngày 26/3/2020

Nguyễn Thị Thu T2

Bà Thủy ủy quyền cho bà Trương Thị Thu C theo văn bản ủy quyền ngày 21/3/2020

Bà Nguyễn Thị Kim N

Bà Trương Thị Bích L1

Ông Trương Nhật L2

Bà Nguyễn Thị L3

(Bà N, bà L1, ông L2, bà L3 cùng ủy quyền cho ông Trương Nhật L (Trương Văn S) theo văn bản ủy quyền ngày 06/3/2020)

Cùng địa chỉ: ấp P, thị trấn T, huyện V, Thành phố Cần Thơ.

Trương Thị Bích L4

Địa chỉ: ấp P, thị trấn T, huyện V, Thành phố Cần Thơ

UBND Huyện Vĩnh Thạnh, Thành phố Cần Thơ

Đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Văn Đ, phó Phòng Tài Nguyên – Môi trường huyện Vĩnh Thạnh, Thành phố Cần Thơ

Theo văn bản ủy quyền ngày 01/6/2020

Địa chỉ: ấp A, thị trấn B, huyện V, Thành phố Cần Thơ

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 03/06/2019 và trong quá trình giải quyết bà Trương Thị Thu C, đồng thời bà C cũng nhận ủy quyền cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: ông T1, A, P, bà T2 thống nhất trình bày và yêu cầu như sau:

Từ năm 2000 đến nay, bà đứng tên sử dụng thửa đất số 1165, diện tích là 264m², loại đất LNK, tờ bản đồ số 08, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000577, cấp ngày 04/12/2000. Đất tọa lạc tại ấp P, thị trấn T, huyện V, Thành phố Cần Thơ. Phía trước thửa 1165 của bà là thửa 891 do ông Trương Nhật L đứng tên quyền sử dụng đất. Trên phần đất thửa 891 này bà có xây dựng một phần nhà trước có kết cấu như biên bản định giá do Tòa án lập ngày 16/10/2019.

Bà xây dựng vào năm 2000, trước đây thửa đất số 891 rất thấp, bà phải thuê người đổ đất, bơm cát làm nền cao mới xây dựng được nhà như hiện trạng hôm nay. Việc bà bơm cát, đổ đất ông L biết như không phản đối gì. Chi phí bơm cát và đổ đất bà không tính được bao nhiêu, nhưng bà bơm lên cao khoảng 1m.

Nguồn gốc đất tranh chấp thuộc thửa số 891 là của cha mẹ bà cho bà, nhưng không hiểu vì sao ông Trương Nhật L được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất. Việc cha mẹ bà cho bà tại thửa số 891 này có làm tờ phân chia di sản, hiện tại bà chỉ giữ bản photo.

Phần đất tranh chấp tại thửa này bà sử dụng ổn định từ năm 2000 cho đến nay ông L không tranh chấp gì cho đến nay. Cha mẹ cho bà sử dụng làm nhà và đường đi ra phía trước ở thửa 1165. Toàn bộ tài sản trên thửa 891 đều là tài sản của bà từ trước đến nay, ông L không có gì cả, đến năm 2017 bà xây dựng thêm hàng rào để bảo vệ thì ông L đứng ra ngăn cản, ông L cung cấp giấy đất tại thửa số 891, khi đó bà mới biết phần đất đang tranh chấp ông L đứng tên quyền sử dụng, từ đó phát sinh tranh chấp.

Phần đất tranh chấp ở 891, diện tích theo đo đạc thực tế là 138.2m² (trừ hành lang lộ giới là 90.2m²) còn lại là 48m² theo như giấy đất đã cấp cho ông L, bà cũng thống nhất với kết quả đó.

Đối với kết quả đo đạc thực tế, định giá do Tòa án thành lập hội đồng ngày 16/10/2019 thì bà thống nhất với kết quả đo đạc để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Hộ gia đình của bà gồm có 05 thành viên là Trương Thị Thu C, Nguyễn Văn T1, Nguyễn Việt A, Nguyễn Lý P và Nguyễn Thị Thu T2.

Nay bà yêu cầu ông Trương Nhật L có trách nhiệm công nhận và trả lại toàn phần diện tích đất ở thửa 891, kể cả phần hàng lang lộ giới do ông Trương Nhật L đứng tên. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở thửa 891 cấp cho hộ ông Trương Nhật L để cấp lại cho bà cho đúng thực tế.

Phần trình bày của ông Trương Nhật L đồng thời ông L nhận ủy quyền cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N, L1, ông L2, bà L3 thống nhất trình bày như sau:

Ông là người đại diện hộ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 891, diện tích 48m² (chưa kể phần đất phạm hành lang lộ giới). Phần đất này ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2000, phía sau thửa 891 là thửa 1165 của bà C.

Tại biên bản hòa giải ngày 18/2/2020 ông cho rằng nguồn gốc thửa đất 891 là ông chuyển nhượng của người khác. Tại biên bản hòa giải ngày 24/7/2020 ông xác nhận lại nguồn gốc phần đất ở thửa số 891 trước đây là của cha mẹ để lại chứ không nhận chuyển nhượng gì của ai, trước đây ông có khai là do nhận chuyển nhượng của người khác là không đúng.

Thửa 1165 của bà C nằm phía sau thửa 891 nên ông cho bà C sử dụng từ năm 2000 đến nay. Bà C có xây dựng 01 phần nhà trên đất và trồng cây lâu năm như hiện trạng Tòa án thành lập đoàn đo đạc, định giá ngày 16/10/2019 là đúng. Trước đây phần đất này thấp bà C có thuê người sang lấp đất, bơm cát cao lên là đúng, nhưng không tới 1m, sau đó bà C xây dựng nhà như hiện trạng cũng là đúng. Việc xây nhà của bà C ông không ngăn cản vì chỗ anh em không muốn mất lòng nên để cho bà C xây dựng luôn. Đến năm 2017 do bà C không đàn hoàng với ông nên ông không cho bà C làm hàng rào từ đó phát sinh tranh chấp.

Đối với kết quả đo đạc thực tế do Tòa án thành lập hội đồng ngày 16/10/2019 thì ông thống nhất với kết quả đo đạc để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Hộ của ông gồm 05 người là Trương Nhật L, Nguyễn Thị Kim N, Trương Thị Bích L1, Trương Thị Bích L2, Trương Nhật L3, Nguyễn Thị L4. Trong đó, Trương Thị Bích L4 đã tách khẩu theo chồng, như vào năm 2000 thì có tên trong hộ khẩu.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của bà C thì ông không đồng ý, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông chỉ đồng ý công nhận cho C 24m², trong tổng số 48m², tại thửa số 891 của tôi, còn lại 24m², bà C phải trả lại cho ông. Còn phần hành lang lộ giới là thuộc quản lý của Nhà nước, ông cũng yêu cầu chia đôi chạy thẳng tới lộ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trương Thị Bích L4 trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 24/7/2020 như sau:

Chị là con ruột của ông Trương Nhật L, trước đây thì chị có chung hộ với ông L nhưng sau này thì chị đã tách khẩu theo chồng.

Đối với nguồn gốc đất tranh chấp tại thửa 891 có từ đâu thì chị không biết, từ trước đến ai sử dụng thế nào thì chị cũng không biết. Nên qua vụ kiện tranh chấp chị cũng không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Do bận công việc nên chị xin được vắng mặt trong tất cả các giai đoạn tố tụng tại các nơi các cấp Tòa án.

Ông Nguyễn Văn Đ đại diện ủy ban nhân dân huyện V, thành phố Cần Thơ có lời trình bày tại bản tự khai ngày 20/7/2020 như sau:

Việc ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt cũ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000579 ngày 11/12/2000 cho hộ ông Trương Nhật L đứng tên tại thửa 891, diện tích 48m² (T) (chưa kể phần hàng lang lộ giới), tờ bản đồ số 08, đất tọa

lạc tại ấp P, thị trấn T, huyện V, thành phố Cần Thơ là đúng đối tượng và trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa:

Bà C giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận phần diện tích thửa 891, theo đo đạc thực tế, đất do ông L đứng tên quyền sử dụng, bà trực tiếp sử dụng, cho bà. Bà đồng ý có trách nhiệm trả một phần giá trị quyền sử dụng cho ông L và các thành viên trong hộ là 48.000.000đ (*Bốn mươi tám triệu đồng*), thời hạn trả trong 10 năm, kể từ khi án có hiệu lực.

Ông L và các thành viên trong hộ thống nhất công nhận quyền sử dụng đất và giao toàn bộ phần diện tích thửa 891, kể cả phần hành lang lộ giới cho bà C, nhưng bà C phải có trách nhiệm trả lại một phần giá trị quyền sử dụng đất cho ông là 48.000.000đ (*Bốn mươi tám triệu đồng*). Bà C thực hiện xong nghĩa vụ đối với ông và các thành viên trong hộ thì ông mới đồng ý để bà C lập thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng.

Đại diện Viện kiểm sát trình bày:

Về thủ tục: Tòa án, Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đầy đủ quy định Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự tuân thủ đúng qui định của pháp luật.

Về nội dung: Phần đất tranh chấp thuộc thửa số 891, có diện tích 48m², đất do ông L đứng tên quyền sử dụng, nhưng bà C quản lý sử dụng từ năm 2000 đến nay, bà C thuê người bồi đắp cao khoảng 1m, xây dựng nhà, trồng cây làm lối đi ra lộ, ông L không phản đối. Tại phiên tòa qua phân tích của Hội đồng xét xử, kiểm sát viên ông L và các thành viên trong hộ cũng đã tự nguyện giao phần đất thuộc thửa 891, kể cả phần đất thuộc Hành lang lộ giới cho bà C, bà C tự nguyện trả giá trị quyền sử dụng lại cho ông L là 48.000.000đ, đây là sự tự thỏa thuận của các đương sự, nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận.

Đối với đề nghị của bà C về việc đồng ý trả số tiền 48.000.000đ cho ông L, nhưng đề nghị được trả dần trong thời hạn là 10 năm, ông L không đồng ý, vấn đề này các đương sự có quyền thỏa thuận tại cơ quan có thẩm quyền trong quá trình thi hành án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

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

là quan hệ pháp luật “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành hòa giải, đối chất các mâu thuẫn nhưng các đương sự không thỏa thuận với nhau toàn bộ nội dung vụ án, do đó phải đưa vụ án ra xét xử theo quy định pháp luật. Tại phiên tòa một số đương sự vắng mặt, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án có yêu cầu giải quyết vắng mặt, có đại diện ủy quyền có mặt. Nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, đủ cơ sở xét xử vắng mặt.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị Thu C, yêu cầu Tòa án công nhận phần đất thuộc thửa số 891, theo đo đạc thực tế có diện tích là: 138,2m² (trong đó có 90,2m² đất nằm trong lộ giới), loại đất ODT, tờ bản đồ số 08, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000579, cấp ngày 11/12/2000, do ông Trương Văn S đại diện đứng tên quyền sử dụng, đất tọa lạc tại ấp P, thị trấn T, huyện V, Thành phố Cần Thơ, bà C trực tiếp quản lý, sử dụng, cho bà C.

Tại phiên tòa, qua phân tích động viên của Hội đồng xét xử, Kiểm sát viên các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận như sau: Ông L và các thành viên trong hộ công nhận và tự nguyện giao toàn bộ phần đất tranh chấp thuộc thửa số 891, kể cả phần đất thuộc Hành lang lộ giới cho bà C, bà C tự nguyện trả một phần giá trị quyền sử dụng lại cho ông L và các thành viên trong hộ là 48.000.000đ, đây là sự tự thỏa thuận của các đương sự, nên Hội đồng xét xử công nhận.

Đối với đề nghị của bà C về việc trả số tiền 48.000.000đ một phần giá trị quyền sử dụng đất cho ông L, nhưng đề nghị được trả dần trong thời hạn là 10 năm, ông L không đồng ý, nên Hội đồng xét xử không thể công nhận. Vấn đề này các đương sự có quyền thỏa thuận tại cơ quan có thẩm quyền, trong quá trình thi hành án.

[3] Về án phí và chi phí đo đạc, định giá, chi phí giám định: Nguyên đơn tự nguyện chịu theo qui định của pháp luật.

[4] Về án phí: Nguyên đơn tự nguyện chịu theo qui định của pháp luật. Tuy nhiên, nguyên bị đơn đều thuộc diện người cao tuổi, được miễn toàn bộ số tiền tạm ứng án phí, án phí theo qui định của pháp luật.

[5] Lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát về phần thủ tục, cũng như đề xuất về nội dung giải quyết vụ án là phù hợp với nhận định và quyết định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 4, 5, 6, 11, 14, 26, 35, 147, 155, 165, 227, 228, 262, 264, 266 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

Điều 164, khoản 2 Điều 165, 166 Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 95, 97, 166, 170 Luật đất đai 2013.

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.

Tuyên xử:

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc ông Trương Nhật L và các thành viên trong hộ đồng ý công nhận quyền sử dụng đất diện tích 138,2m² (trong đó có 90,2m² đất nằm trong lộ giới), loại đất ODT, tờ bản đồ số 08, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000579, cấp ngày 11/12/2000, do ông Trương Văn S đại diện đứng tên quyền sử dụng, đất tọa lạc tại ấp P, thị trấn T, huyện V, Thành phố Cần Thơ cho bà Trương Thị Thu C (*phần đất hiện tại do bà Trương Thị Thu C đang quản lý, sử dụng*).

Căn cứ vào biên bản định giá ngày 16/10/2019, biên bản xem xét thẩm định tài sản ngày 16/10/2019, bản trích đo địa chính của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường, thuộc sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ xác nhận ngày 20/12/2019 để xác định vị trí, kích thước, diện tích phần đất được công nhận.

Công nhận sự tự nguyện buộc bà Trương Thị Thu C có trách nhiệm trả một phần giá trị cho hộ ông Trương Nhật L số tiền là 48.000.000đ (bốn mươi tám triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người bị thi hành án chậm trả số tiền trên, còn phải chịu lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Bà Trương Thị Thu C được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 891 sang tên mình theo qui định của pháp luật và có trách nhiệm nộp phí, lệ phí (nếu có) khi đã thực hiện xong nghĩa vụ như nội dung bản án đã tuyên.

Ông Trương Nhật L phải có trách nhiệm giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000579, cấp ngày 11/12/2000, do ông Trương Văn S đại diện đứng tên quyền sử dụng đất cho cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục cấp giấy cho nguyên đơn theo nội dung bản án đã tuyên.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trương Thị Thu C tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm, nhưng bà C đã 61 tuổi, thuộc diện người cao tuổi nên được miễn toàn bộ số tiền tạm ứng án phí, án phí. Bà Trương Thị Thu C được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu tiền số AA/2016/001748, ngày 12/7/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh, Thành phố Cần Thơ.

Về chi phí định giá và lệ phí bản vẽ địa chính: Hội đồng chi các khoản hết 5.000.000đ (*Năm triệu đồng*) công nhận sự tự nguyện của bà Trương Thị Thu C đã nộp và chi xong.

Báo cho các đương sự biết có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tiếp theo của ngày tuyên án.

“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 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:

- TAND TP Cần Thơ;
- VKS huyện
- Thi hành án dân sự;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Đã ký

Nguyễn Cương Lĩnh