

Bản án số: **36/2020/DS-ST**
Ngày: 04-9-2020
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN MINH, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Chí Công

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Hữu Cương

Bà Hồ Thị Hoa

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thùy Trang - Thư ký Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Ông Trần Văn Ý - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 9 năm 2020 tại phòng xử án Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 135/2019/TLST-DS ngày 20 tháng 5 năm 2019 về tranh chấp “quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 83/2020/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 7 năm 2020 giữa các đương sự:

1- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoàng D-nd, sinh năm 1980 và bà Nguyễn Thị Tuyết M-nd, sinh năm 1979. Địa chỉ: ấp TL, xã ĐT, huyện An Minh, Kiên Giang (bà M-nd ủy quyền cho ông D-nd, ông D-nd có mặt);

2- Bị đơn: Ông Nguyễn Hoàng P-bđ, sinh năm 1976 và bà Lê Thị Cẩm T-bđ, sinh năm 1978. Địa chỉ: ấp TL, xã ĐT, An Minh, Kiên Giang; (có mặt).

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

+ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam

Đại diện: Chi nhánh huyện An Minh. Địa chỉ: khu phố 2, thị trấn Thứ 11, huyện An Minh, Kiên Giang; Do ông Nguyễn Văn T-lq1, Giám đốc đại diện (xin vắng mặt).

+ Nguyễn Thanh T-lq2, sinh năm 1959. Địa chỉ: ấp TA, xã ĐT, huyện An Minh, Kiên Giang; (xin vắng mặt).

- + Nguyễn Thị N-lq3, sinh năm 1961. Địa chỉ: ấp 7X, xã ĐH, huyện An Minh, Kiên Giang; (xin vắng mặt).
- + Nguyễn Thị N-lq4, sinh năm 1963. Địa chỉ: ấp TL, xã ĐT, huyện An Minh, Kiên Giang; (xin vắng mặt).
- + Nguyễn Hoàng E-lq5, sinh năm 1973. Địa chỉ: ấp TL, xã ĐT, huyện An Minh, Kiên Giang; (xin vắng mặt).
- + Nguyễn Thị H-lq6, sinh năm 1965. Địa chỉ: ấp SĐ, xã DT, huyện Phú Quốc, Kiên Giang; (xin vắng mặt).
- + Lê Kim P-lq7, sinh năm 1968. Địa chỉ: ấp 8X, xã ĐH, huyện An Minh, Kiên Giang; (xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 26-4-2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 19-3-2019 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn trình bày và yêu cầu như sau:

Cha ông tên Nguyễn Văn Ng (chết năm 1986), mẹ tên Trần Thị H (chết năm 2010), có tất cả 8 người con gồm: Nguyễn Thanh T-lq2, Nguyễn Thị N-lq3, Nguyễn Thị N-lq4, Nguyễn Thị H-lq6, Lê Kim P-lq7, Nguyễn Hoàng E-lq5, Nguyễn Hoàng P-bđ, Nguyễn Hoàng D-nđ.

Trước đây cha, mẹ ông có phần đất và có phân chia cho các con để sinh sống; phần ông D-nđ được hưởng 11.000m² tại ấp TL, xã ĐT và ông D-nđ đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất.

Phần đất ông P-bđ đang sử dụng với lý do năm 1999 bà H (mẹ các đương sự) cho ông P-bđ ra sống riêng và cho mượn phần đất để cất nhà ở. Trong quá trình sử dụng đất bà H có kêu bán cho ông P-bđ nhưng ông P-bđ không chịu mua.

Năm 2007 khi ông D-nđ về sống chung với mẹ (ông D-nđ là con trai út) thì có phát sinh mâu thuẫn với ông P-bđ. Ông T-lq2 (là anh ông P-bđ, ông D-nđ) đứng ra dàn xếp cho ông P-bđ về cất nhà trên phần đất của ông T-lq2 để trả lại đất cho ông D-nđ. Ông P-bđ đã cất nhà trên phần đất ông T-lq2 xong nhưng không về ở mà vẫn ở trên đất (đang tranh chấp).

Ông D-nđ khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông P-bđ phải di dời nhà và tài sản để trả lại phần đất ngang 12m x dài 10m tại ấp TL, xã ĐT. Tại phiên tòa xác định yêu cầu bị đơn trả phần đất theo đúng như bản vẽ thực tế.

Trong quá trình tố tụng bị đơn trình bày: Phần đất ông đang sử dụng là do mẹ ruột kêu cất nhà ở từ năm 1999 đến nay. Quá trình sử dụng đất đã có bồi đắp, cải tạo. Do mẹ chết đột ngột không để lại bằng khoán đất hay di chúc gì cho bất

cứ ai trong gia đình. Ông P-bđ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mà yêu cầu được tiếp tục cư trú trên phần đất này.

Ông P-bđ cũng xác định trước đây đã được mẹ cho phần đất ở Kênh Thầy Hai, hiện nay phần đất này có mặt tiền và có đường đal; ông T-lq2 có cho ông P-bđ phần đất ở ấp TA ngang 6 m và ông T-lq2 bán rẽ cho ông P-bđ thêm 4m; ông P-bđ đã xây cất nhà trên đất đó xong nhưng do khó khăn về kinh tế nên đã bán nhà đất đó cho người khác. Hiện nay chưa có điều kiện để di dời về chỗ ở khác.

Tại các bản tự khai những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: ông Nguyễn Thanh T-lq2, Nguyễn Thị N-lq3, Nguyễn Thị N-lq4, Nguyễn Hoàng E-lq5, Nguyễn Thị H-lq6, Lê Kim P-lq7 đều trình bày: Trước đây bà H có cho ông P-bđ phần đất ở Kênh 2 Lâu (Kênh Thầy Hai); ông P-bđ cũng đã được ông T-lq2 cho nền nhà và ông P-bđ đã cất xong căn nhà trên đất tại ấp TA, xã ĐT. Các ông, bà đều thống nhất giao phần đất cho ông D-nd và có nguyện vọng yêu cầu Tòa án buộc ông P-bđ trả đất lại cho ông D-nd.

Kết quả xE-lq5 xét, thẩm định tại chỗ cho thấy: Qua biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12-9-2019 và Tờ trích đo địa chính số: TĐ 93-2019 thể hiện phần đất tranh chấp được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 5, 6 có diện tích 224,8m² tọa lạc tại ấp TL, xã ĐT, huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang. Phần đất hiện do gia đình ông P-bđ quản lý gồm phần sử dụng cất nhà có diện tích 161,8m², còn lại là đất trống có diện tích 63m². Trên đất có tài sản của ông P-bđ gồm nhà, công trình kiến trúc và cây cối.

Kết quả định giá: QSD đất có giá trị 209.738.000 đồng; nhà và công trình phụ có giá trị 97.492.000 đồng; cây trồng trị giá 7.040.000 đồng.

- *Đại diện viện kiểm sát phát biểu ý kiến:*

- Về tuân theo pháp luật, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án thực hiện đầy đủ, đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật tố tụng dân sự; đối với các đương sự thì từ khi thụ lý vụ án đến nay đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, xác định phần đất tranh chấp thuộc QSD đất của nguyên đơn, buộc bị đơn giao trả đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn giao trả QSD đất. Do đó, quan hệ pháp luật có tranh chấp giữa nguyên đơn với bị đơn là tranh chấp về quyền sử dụng đất.

[2] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: đại diện Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Nguyễn Thanh T-lq2, Nguyễn Thị N-lq3, Nguyễn Thị N-lq4, Nguyễn Thị H-lq6, Lê Kim P-lq7, Nguyễn Hoàng E-lq5 đều có đơn xin vắng mặt nên HĐXX căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đối với họ.

[3] Về nội dung: Phần đất tranh chấp giữa nguyên đơn với bị đơn nằm trong diện tích đất của cha mẹ đương sự là ông Nguyễn Văn Ng (chết năm 1986), mẹ tên Trần Thị H (chết năm 2010). Ông Ng, bà H có tất cả 8 người con gồm: Nguyễn Thanh T-lq2, Nguyễn Thị N-lq3, Nguyễn Thị N-lq4, Nguyễn Thị H-lq6, Lê Kim P-lq7, Nguyễn Hoàng E-lq5, Nguyễn Hoàng P-bđ, Nguyễn Hoàng D-nđ. Khi sinh thời ông Ng, bà H có phân chia một số đất cho các con, trong đó đã có phân chia cho ông P-bđ (ông P-bđ được cho phần đất ở Kênh Thầy Hai). Phần đất tranh chấp ông P-bđ quản lý, sử dụng từ năm 1999 do bà H cho cất nhà ở trên đất.

[4] Xét căn cứ xác lập QSD đất thấy rằng: Quá trình sử dụng đất bà H đã kê khai, đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận QSD đất (có cả phần đất đang tranh chấp). Năm 2010 bà H chết, ông D-nđ đã lập thủ tục kê khai và được cấp Giấy chứng nhận QSD đất vào ngày 04-10-2010. Tài liệu thu thập được thể hiện ông D-nđ đã lập thủ tục nhận thừa kế từ bà H. Trong hồ sơ thể hiện văn bản phân chia thừa kế có sự đồng ý của các anh chị em (con bà H). Trong đó bị đơn ông Nguyễn Hoàng P-bđ đã ký văn bản phân chia thừa kế và văn bản từ chối nhận di sản thừa kế, các văn bản này đều được UBND xã ĐT chứng nhận vào ngày 16-9-2010. Cho thấy ông P-bđ biết và thống nhất cho ông D-nđ lập thủ tục nhận thừa kế. Nói cách khác căn cứ xác lập quyền sử dụng đất của ông D-nđ trên cơ sở thỏa thuận tự nguyện của các đồng thừa kế (trong đó có cả ông P-bđ). Đối chiếu với quy định của pháp luật thì việc UBND huyện An Minh cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho ông D-nđ là đúng trình tự, thủ tục theo quy định.

[5] Xét quá trình sử dụng đất của ông P-bđ cho thấy: Ông P-bđ sử dụng đất từ năm 1999 có sự đồng ý của bà H (thời điểm đó bà H còn sống). Tuy nhiên bà H chỉ cho ông P-bđ ở tạm, không phải là cho luôn ông P-bđ. Bởi lẽ, bà H đã phân chia đất chỗ khác cho ông P-bđ; quá trình sử dụng bà H có kêu bán cho ông P-bđ nhưng ông P-bđ không mua; ông P-bđ cũng không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh phần đất đó đã được cha mẹ cho mà chỉ khai nại là đất cha mẹ để lại thì ông

sử dụng tiếp tục. Như vậy, tuy ông P-bđ đã quản lý, sử dụng phần đất này từ năm 1999 nhưng là do bà H cho ở tạm nên không có căn cứ xác lập QSD đất theo quy định của Luật đất đai.

[6] Mặt khác, khi có phát sinh mâu thuẫn giữa ông D-nđ với ông P-bđ thì ông T-lq2 (là anh ruột ông P-bđ, ông D-nđ) đã đứng ra dàn xếp bằng cách ông T-lq2 cho ông P-bđ một phần đất khác tại ấp Thanh An, xã ĐT để cất nhà ở. Sau khi được cho đất thì ông P-bđ đã xây cất nhà trên phần đất đó nhưng để cho người khác sử dụng (theo ông P-bđ trình bày là đã bán) mà tiếp tục sử dụng phần đất (đang tranh chấp). Như vậy, ngoài việc thống nhất cho ông D-nđ lập thủ tục thừa kế QSD đất thì các anh em ông D-nđ, ông P-bđ đã có dàn xếp, tạo điều kiện cho ông P-bđ về nơi ở khác. Nay ông P-bđ nại ra lý do đất cha mẹ để lại để xin ở nửa là không phù hợp.

[7] Từ những phân tích nêu trên cho thấy, ông P-bđ sử dụng đất là do ở tạm; ông D-nđ được thừa kế QSD đất và đã kê khai, lập thủ tục chuyển quyền và được cấp Giấy chứng nhận QSD đất nên có căn cứ xác lập QSD đất theo Điều 100 Luật đất đai. HĐXX xét và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định diện tích đất tranh chấp thuộc QSD đất của ông D-nđ, buộc gia đình ông P-bđ giao trả QSD đất.

[8] Đối với nhà, công trình kiến trúc, cây trồng do ông P-bđ tạo lập có trên đất mà nay QSD đất thuộc về ông D-nđ; phía ông D-nđ không đồng ý nhận tài sản nên ông P-bđ có trách nhiệm di dời toàn bộ để giao trả đất cho ông D-nđ. Quá trình giải quyết vụ án ông P-bđ có nại ra đã bỏ công bồi đắp phần đất nhưng ông không đưa ra yêu cầu gì đối với phía ông D-nđ (mặc dù Tòa án đã giải thích cho ông P-bđ) nên Tòa án không có căn cứ để xác định về công sức cải tạo, bồi đắp làm tăng giá trị phần đất của phía ông P-bđ; không có cơ sở để xác định trách nhiệm bồi thường, hỗ trợ cụ thể. Căn cứ Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án không có cơ sở để xem xét vì đương sự không yêu cầu nên ông P-bđ có quyền khởi kiện thành vụ kiện khác. Tuy nhiên, xét thấy việc di dời nhà cửa cần phải có thời gian nên cần phải tạo điều kiện cho ông P-bđ sắp xếp nên HĐXX thấy cần phải cho ông P-bđ lưu cư một thời gian hợp lý. Thời gian hợp lý có tính đến việc ông P-bđ có đất khác đủ để tạo dựng nơi ở và khả năng về kinh tế. Hết thời gian lưu cư ông P-bđ phải di dời nhà, công trình kiến trúc, cây trồng để giao trả đất cho ông D-nđ.

[9] Về án phí sơ thẩm: do các bên tranh chấp về quyền sử dụng đất mà Tòa án không xem xét giá trị, chỉ xem xét quyền sử dụng của ai nên áp dụng điểm a

khoản 2 Điều 27 của 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 của Tòa án, tiền án phí là 300.000đ. Nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu nên bị đơn phải chịu tiền án phí theo khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết này và Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[10] Về chi phí tố tụng: gồm chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.100.000 đồng và chi phí định giá tài sản là 3.319.000 đồng, chi phí khai thác hồ sơ là 250.000 đồng, tổng cộng 4.669.000 đồng. Do yêu cầu, khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên theo quy định tại khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự bị đơn ông P-bđ phải chịu. Tuy nhiên, ông D-nđ đã tạm nộp số chi phí này và tại phiên tòa ông D-nđ tự nguyện chịu chi phí này nên ông P-bđ không phải hoàn trả lại cho ông D-nđ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, các Điều 227, 228, 266, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 100 và khoản 1 Điều 203 Luật đất đai; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 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 của Tòa án,

Tuyên xử:

1. Buộc ông Nguyễn Hoàng P-bđ và vợ là Lê Thị Cẩm T-bđ di dời nhà cửa, công trình kiến trúc, cây trồng để giao trả cho ông Nguyễn Hoàng D-nđ phần đất có diện tích 224,8m² (gồm phần sử dụng cất nhà có diện tích 161,8m², còn lại là đất trống có diện tích 63m²) tọa lạc tại ấp TL, xã ĐT, huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang.

(Vị trí, các cạnh, giáp ranh theo Tờ trích đo địa chính số: TĐ 93 - 2019, ngày 11-10-2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện An Minh).

2- Cho ông Nguyễn Hoàng P-bđ và vợ là Lê Thị Cẩm T-bđ được lưu cư trên đất với thời hạn là 12 (mười hai) tháng, kể từ ngày tuyên án (ngày 04-9-2020). Hết thời hạn lưu cư ông P-bđ, bà T-bđ phải giao trả QSD đất cho ông D-nđ.

3. Về án phí:

- Bị đơn ông P-bđ, bà T-bđ cùng chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ

thẩm.

- Hoàn trả lại cho ông D-nđ 990.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0006337 ngày 16-5-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Minh.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.100.000 đồng và chi phí định giá tài sản là 3.319.000 đồng, chi phí khai thác hồ sơ là 250.000 đồng, tổng cộng 4.669.000 đồng. Ông D-nđ tự nguyện chịu và đã nộp xong.

5- Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án này trong hạn là 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (ngày 04-9-2020). Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án này trong hạn là 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án này hoặc bản án này được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án này được thi hành theo 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 tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện An Minh;
- Chi cục THADS huyện An Minh;
- Các đương sự;
- Lưu HS + VP.

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

Lê Chí Công