

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CAO LÃNH
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 02/2022/DS-ST

Ngày: 12 – 01 – 2022

V/v tranh chấp dân sự

Quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CAO LÃNH, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Võ Thị Ngọc Minh;**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Võ Thị Diệp;**

2. Ông **Nguyễn Minh Đoàn;**

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà **Hồ Thị Đào** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh tham gia phiên tòa: Bà **Cao Thị Kiều** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 12 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 123/2020/TLST-DS, ngày 07 tháng 02 năm 2020 về việc: “*Tranh chấp dân sự - Quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 266/2021/QĐXXST-DS ngày 11/10/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 342/2021/QĐST – DS ngày 17/12/2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Nguyễn Văn Q, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Tổ 9, ấp 5, xã S, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp.

Bị đơn: Lê Thúy H, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Ấp 5, xã S, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Nguyễn Thị M, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Tổ 1, ấp 5, xã S, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp.

(Ông Nguyễn Văn Q, bà Lê Thúy H có mặt, Nguyễn Thị M vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm ông Nguyễn Văn Q trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Nguyễn Văn T (ông nội của ông Q). Sau khi ông Thiện chết để lại phần đất cho chú của ông Q là ông Nguyễn Văn N sử dụng. Sau này, ông Nưng tách thửa, sang tên cho ông Q toàn quyền quản lý và sử dụng phần diện tích đất 4.497,0m², thuộc thửa số 690, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc ấp 5, xã S, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp và đã được UBND huyện Cao Lãnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khi ông nội của ông Q còn sống, ông có cho ông Hùng Tứ H là cha chồng của bà H sử dụng nhờ phần đất diện tích 180m², chiều ngang 15m, chiều dài 12m để làm sân phơi lúa, khi nào ông Hải chết thì phải trả lại phần diện tích trên cho gia đình ông Q, hai bên không làm giấy tờ xác minh.

Trong quá trình sử dụng, bà H có trồng thêm cây Bạch Đàn ở phía sau phần đất. Đến năm 2016, ông Hùng Tứ Hải chết, bà H đã bán hết Bạch Đàn nên ông Q có nói chuyện với bà H để yêu cầu trả lại phần đất mà ông nội ông Q đã cho ông H sử dụng để làm sân phơi lúa. Tuy nhiên bà H không đồng ý trả, bà cho rằng đây là phần đất mà cha chồng bà là ông Hùng Tứ H để lại cho bà sử dụng.

Sự việc trên đã được UBND xã S hòa giải nhưng không thành. Tại phiên hòa giải, bà H xác nhận rằng đây là phần đất mà bà đã mua của bà Nguyễn Thị M, hai bên có làm giấy tay. Tuy nhiên, bà M chỉ ở nhờ trên phần đất của gia đình ông Q rồi sau đó chuyển đi chứ không liên quan gì đến phần đất này. Trong quá trình sử dụng, đất đã bị sạt lở nên phần sân phơi lúa tranh chấp với bà H chỉ còn lại chiều ngang 3m, chiều dài khoảng 15m, diện tích khoảng 45m².

Nay ông Nguyễn Văn Q yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau: Buộc bà Lê Thúy H trả lại cho ông Q phần đất theo đo đạc thực tế ngày 27/3/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cao Lãnh là 109,8m² thuộc thửa đất số 690, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại xã Ba S, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp do hộ ông Nguyễn Văn Q đứng tên quyền sử dụng đất.

Ông Q thống nhất biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, sơ đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cao Lãnh ngày 27/3/2020, biên bản định giá tài sản ngày 09/6/2020. Hiện trạng diện tích đất tranh chấp không có gì thay đổi so với thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay do ông Q đang giữ bản chính, không có cầm cố thế chấp hay thực hiện bất kỳ giao dịch dân sự nào khác.

Tại phiên tòa, ông Q thống nhất thỏa thuận với bà H, nội dung như sau:

Bà H sẽ di dời toàn bộ cây trồng, kiến trúc và tài sản có trên đất, giao lại cho ông Q phần đất diện tích là 109,8m² thuộc thửa đất số 690, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại xã S, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp. Ông Q đồng ý hỗ trợ tiền bồi đắp mặt bằng cho bà H với số tiền là 5.000.000 đồng. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá do ông Q tự nguyện chịu.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa bà Lê Thúy H trình bày:

Trong quá trình giải quyết vụ án bà H không đồng ý trả lại cho ông Q phần đất theo đo đạc thực tế ngày 27/3/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cao Lãnh là 109,8m² thuộc thửa đất số 690, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại xã Ba S, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Vì đây là phần đất mà bà H đã mua của bà Nguyễn Thị M, là chị dâu của bà H. Vào ngày 29/4/1998, hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư. Bà H mua đất của bà M với giá 5 chỉ 2 phân vàng 24kra, bà H đã giao đủ vàng cho bà M và bà M cũng đã giao đất cho bà H sử dụng từ năm 1998 đến nay. Đất bà H mua có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp đất của ông Hùng Văn T;
- Phía Tây, phía Bắc giáp đất của ông Sáu N;
- Phía Nam giáp Kinh B.

Sau khi nhận đất, bà H đã trồng khoảng 30 cây Bạch Đàn. Vào thời điểm này, phần đất mà bà H mua là đất bãi bồi không cấp giấy đỏ nên bà H chưa làm thủ tục đăng ký. Hiện nay một phần đất đã được làm đường đi nông thôn, phần đất còn lại thì ông Q cho rằng là phần đất của ông nên ông Q đã lên lút đi làm thủ tục đăng ký cấp giấy đỏ là không đúng.

Tại phiên tòa bà H thống nhất giao lại phần đất tranh chấp trên lại cho ông Q. Tự nguyện di dời toàn bộ cây trồng, vật kiến trúc và tài sản ra khỏi phần đất diện tích 109,8m² thuộc thửa đất số 690, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại xã S, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp. Đồng ý nhận số tiền ông Q hỗ trợ là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng). Bà H sẽ tự giải quyết hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và bà M, nếu không thỏa thuận được sẽ khởi kiện thành vụ án khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đã cung cấp các tài liệu, chứng cứ như sau:

Ông Nguyễn Văn Q cung cấp gồm:

- 01 Giấy chứng minh nhân dân tên Nguyễn Văn Q (Photo);
- 01 Sổ hộ khẩu tên chủ hộ Nguyễn Văn Q (Photo);
- 01 Biên bản hòa giải ngày 08/11/2019 và ngày 14/11/2019 (Photo);
- 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ ông Nguyễn Văn Q (Photo);
- 01 Trích lục bản đồ địa chính (Bản chính).

Bà Lê Thúy H cung cấp gồm:

- 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Hùng Minh V (Photo);
- 01 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư (Photo);

Tòa án thu thập các tài liệu gồm:

- Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/3/2020 (bản chính).
- Biên bản định giá ngày 09/6/2020 (bản chính).

- Sơ đồ đo đạc ngày 27/3/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cao Lãnh (bản chính).

Các tài liệu trong hồ sơ các đương sự thống nhất. Không ai cung cấp thêm tài liệu chứng cứ và không yêu cầu thu thập thêm tài liệu chứng cứ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh phát biểu ý kiến tại phiên tòa:

Về tố tụng: Về việc bảo đảm việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử cũng như việc chấp hành tốt pháp luật của những người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự, nên không có kiến nghị.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn vì: Phần diện tích 109,8 m² được thể hiện ở các mốc M1, M2, M3, M4, M1 theo sơ đồ đo đạc ngày 27/3/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cao Lãnh thuộc thửa đất số 690, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại xã Ba S, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp là do ông Nguyễn Văn Q đứng tên. Ông Q được cấp giấy chứng nhận đúng quy định của pháp luật. Bà H cho rằng bà nhận chuyển nhượng phần đất trên của bà M nhưng bà M không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có căn cứ để chứng minh nên lời trình bày của bà H là không có cơ sở.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ 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:

Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ vào yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bà Lê Thúy H di dời cây trồng có trên đất và trả lại diện tích đất là 109,8 m² thuộc thửa đất số 690, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại xã S, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp do ông Nguyễn Văn Q đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, các đương sự không ai có yêu cầu nào khác nên xác định quan hệ pháp luật tranh chấp quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố Tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 690, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại xã S, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a, khoản 1, Điều 35 và điểm c, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì thẩm quyền giải quyết là của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh.

[3] Sự có mặt của đương sự tại phiên tòa: Bà Nguyễn Thị M đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Do đó, Tòa án vẫn tiến

hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

[4] Nguyên đơn yêu cầu bà H di dời cây trồng và trả lại cho ông Q diện tích đất theo đo đạc thực tế là 109,8 m² được thể hiện ở các mốc M1, M2, M3, M4 đến M1 theo sơ đồ đo đạc ngày 27/3/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cao Lãnh thuộc thửa đất số 690, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại xã S, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp do ông Nguyễn Văn Q đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử xét thấy là có căn cứ. Bởi vì,

[5] Về nguồn gốc sử dụng đất:

Nguyên đơn và bị đơn cùng thống nhất nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Nguyễn Văn Thiện (ông nội của ông Q).

[6] Về quá trình sử dụng đất:

Sau khi ông Thiện chết để lại phần đất cho chú của ông Q là ông Nguyễn Văn N sử dụng. Sau này, ông Nưng tách thửa, sang tên cho ông Q toàn quyền quản lý và sử dụng phần diện tích đất 4.497,0m², thuộc thửa số 690, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc ấp 5, xã Ba S, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp và đã được UBND huyện Cao Lãnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2004. Như vậy, việc ông Q sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất trên là hợp pháp.

Bà H sử dụng phần đất trên vào năm 1998, trên đất có trồng 01 cây bạch đàn do bà cho rằng bà nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị M. Tuy nhiên bà M đã từ chối nhận văn bản tố tụng của tòa án, không đưa ra yêu cầu phản bác hay tài liệu chứng cứ nào để chứng minh.

[7] Bên cạnh đó, bà Lê Thúy H đã đồng ý di dời toàn bộ cây trồng, vật kiến trúc và tài sản, giao lại diện tích đất là 109.8 m² (Lúa) thuộc thửa 690, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại xã Ba S, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp theo sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 27/3/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cao Lãnh trong phạm vi từ mốc M1, M2, M3, M4 đến M1 cho ông Q.

[8] Bà Lê Thúy H đồng ý nhận số tiền ông Q hỗ trợ là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng).

[9] Bà H sẽ tự giải quyết hợp đồng chuyển nhượng ngày 29/4/1998 giữa bà và bà M, nếu không thỏa thuận được sẽ khởi kiện thành vụ án khác.

[10] Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát đề nghị xét xử theo hướng chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn Q; Buộc bà Lê Thúy H phải di dời toàn bộ cây trồng, tài sản và vật kiến trúc trả lại cho ông Q hiện trạng đất như ban đầu đối với diện tích đất là 109,8 m² thuộc thửa đất số 690, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại xã S, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ và phù hợp với nhận định của hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[11] Từ những phân tích và căn cứ Điều 100, Điều 166 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013, Hội đồng xét xử cần bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất là ông Q.

Về án phí:

[12] Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí - lệ phí Tòa án thì: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bà Lê Thúy H phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Nhưng do ông Q tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử chấp nhận sự tự nguyện của ông Q.

[13] Bà Lê Thúy H phải nộp chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá theo quy định tại Điều 157, Điều 165 Bộ Luật tố tụng dân sự. Nhưng do ông Q tự nguyện chịu và đã chi xong nên Hội đồng xét xử chấp nhận sự tự nguyện của ông Q.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 100; Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Khoản 9 Điều 26, Điểm a, c khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Nguyễn Văn Q.

1.1. Buộc bà Lê Thúy H giao lại cho ông Nguyễn Văn Q diện tích đất là 109.8 m² (Lúa) thuộc thửa 690, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại xã Ba S, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp theo sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 27/3/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cao Lãnh trong phạm vi từ mốc M1, M2, M3, M4 đến M1 được thể hiện như sau:

- Đường thẳng nối từ M1 đến M2 dài 4.62m;
- Đường thẳng nối từ M2 đến M3 dài 19.63m;
- Đường thẳng nối từ M3 đến M4 dài 6.44m;
- Đường thẳng nối từ M4 đến M1 dài 20.52m.

1.2. Bà Lê Thúy H tự nguyện di dời toàn bộ cây trồng và vật kiến trúc ra khỏi diện tích đất là 109.8 m² (Lúa) thuộc thửa 690, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại xã Ba S, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

1.3 Chấp nhận sự tự nguyện của ông Q về việc hỗ trợ cho bà H tiền bồi đắp mặt bằng số tiền là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng).

Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/3/2020 và theo sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp 27/3/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cao Lãnh.

Ông Nguyễn Văn Q có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh lại diện tích quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Về án phí:

Ông Nguyễn Văn Q tự nguyện chịu án phí dân sự số tiền là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Q đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009580, ngày 05 tháng 02 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh. Ông Q đã nộp xong tiền án phí.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá: ông Nguyễn Văn Q tự nguyện chịu là 2.771.000 (Hai triệu bảy trăm bảy mươi một nghìn đồng) và đã chi xong.

Các đương sự được quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định 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 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền thỏa thuận thi hành án, 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 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 HCL;
- Tòa án Tỉnh;
- Lưu.

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

Võ Thị Ngọc Minh