

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 40/2021/DS-ST

Ngày: 04/11/2021.

“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Nhân.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Bá Tòng.

2. Ông Đỗ Minh Tân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Hoàng Linh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bạch Nh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 04/11/2021 tại Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 04/2020/TLST- DS ngày 07/01/2020 về “*Tranh quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 93/2021/QĐXXST-DS ngày 31/5/2021; Quyết định hoãn phiên tòa 56/2021/QĐST-DS ngày 29/6/2021; Thông báo thay đổi thời gian mời phiên tòa số 102/TB-TA ngày 27/7/2021; Thông báo mở lại phiên tòa số 1003/TB-TA ngày 18/10/2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: 1. Nguyễn Văn N, sinh năm 1943 (có mặt).

2. Nguyễn Thị Mỹ L, sinh năm 1964 (có mặt).

Cùng địa chỉ: tổ 5, ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn: 1. Thái Trí H, sinh năm 1967.

2. Nguyễn Thị P, sinh năm 1965 (có mặt).

Đại diện theo ủy quyền của ông H: Thái Dương Sóng Tr, sinh năm 1994 (có mặt).

Cùng địa chỉ: tổ 5, ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, biên bản ghi lời khai và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Mỹ L cùng trình bày:

Ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Mỹ L có chuyển nhượng đất cho ông Thái Trí H, bà Nguyễn Thị P vào ngày 17/3/2011, diện tích là 64m², giá 400.000 đồng/m², tổng số tiền chuyển nhượng là 25.600.000 đồng, đưa trước 20.000.000 đồng còn 5.600.000 đồng thì khi nào sang tên sẽ đưa cho ông N, bà L. Khi làm giấy thì cán bộ địa chính nói là 80m² mới làm thủ tục sang tên được, nên tháng 4/2011 làm giấy lại giấy tay chuyển nhượng diện tích 80m², thỏa thuận là giá 400.000 đồng/m². Đã trả được 20.000.000 đồng ngày 17/3/2011, còn lại 12.000.000 đồng. Đến ngày 30/12/2011 làm hợp đồng chuyển nhượng có công chứng, thì ông N, bà L đã nhận đủ số tiền 12.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng 80m² thì có đo đạc thực tế phần đất chuyển nhượng, đến ngày 23/8/2012 thì ông H, bà P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 09/02/2012 ông N, bà L chuyển nhượng thêm 8m² cho ông H, bà P số tiền chuyển nhượng là 4.000.000 đồng và ông N, bà L giao diện tích 8m² cho ông H, bà P sử dụng diện tích 8m². Đến ngày 06/7/2012 thì ông H, bà P đã đưa cho ông N, bà L số tiền 4.000.000 đồng, khi bán 8m² thì tự lấy thước đo chứ không có đo đạc lại để cấp giấy.

Tổng cộng ông N, bà L chuyển nhượng cho ông H, bà P diện tích là 88m², sau khi chuyển nhượng thì ông N, bà L đã xây dựng hàng rào xung quanh phần đất đã chuyển nhượng cho bị đơn ông H, bà P. Hiện nay ông H, bà P sử dụng nhiều hơn diện tích 88m², diện tích ông H, bà P sử dụng là 91,9m² (dư 3,9m²) nên ông N, bà L yêu cầu ông H, bà P trả lại diện tích 3,9m².

Theo đơn khởi kiện do không biết diện tích ông H, bà P sử dụng dư bao nhiêu nên ông N, bà L khởi kiện yêu cầu trả giá trị diện tích 8m² qua đo đạc xác định ông H, bà P sử dụng chỉ dư 3,9m² theo các mốc M1, A, B, M4, M1 nên ông N, bà L rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu ông H, bà P trả lại diện tích 3,9m² không nhận giá trị đất.

Về phần đất trên sơ đồ mé thủy lợi (ông N, bà L gọi là mé rạch Xã Như) ông N, bà L cho rằng phần đất này thuộc thửa số 1239 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn N vào ngày 06/02/2002 nên ông N, bà L yêu cầu ông H, bà P trả lại diện tích này. Theo sơ đồ đo đạc phần đất này không đề diện tích ông N, bà L không yêu cầu đo đạc lại, không đồng ý chịu tiền đo đạc.

Theo biên bản ghi lời khai và tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị P và đại diện theo ủy quyền của ông Thái Trí H là anh Thái Dương Sóng Tr cùng trình bày:

Ông Thái Trí H, bà Nguyễn Thị P nhận chuyển nhượng của ông N, bà L vào ngày 17/03/2011 diện tích mua bán là 64m², có thỏa thuận là 400.000 đồng/m². Tổng số tiền là 25.600.000 đồng, đưa trước 20.000.000 đồng còn 5.600.000 đồng thì khi nào sang tên sẽ đưa cho ông N, bà L. Khi làm giấy tờ cán bộ địa chính nói là 80m² mới làm thủ tục sang

tên được nên tháng 4/2011 thì làm giấy lại là mua diện tích 80m², thỏa thuận là giá 400.000 đồng/m². Đã trả được 20.000.000 đồng ngày 17/3/2020, còn lại 12.000.000 đồng. Đến ngày 30/12/2011 thì làm hợp đồng chuyển nhượng thì đưa cho ông N, bà L số tiền 12.000.000 đồng rồi, nhưng không có làm biên nhận riêng mà ghi trong hợp đồng là 32.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng 80m² thì có đo đạc thực tế phần đất chuyển nhượng. Ngày 23/8/2012 ông H, bà P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 80m².

Ngày 09/02/2012 thì ông N, bà L chuyển nhượng thêm 8m² cho ông H, bà P số tiền chuyển nhượng là 4.000.000 đồng, ông N, bà L giao diện tích 8m² cho ông H, bà P sử dụng diện tích 8m² từ ngày 09/02/2012. Đến ngày 06/7/2012 thì ông H, bà P đã đưa cho ông N, bà L số tiền 4.000.000 đồng, khi bán 8m² thì có đo đạc thực tế bằng tay nhưng diện tích 8m² chưa nhập vào diện tích 80m² mà ông H, bà P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi chuyển nhượng xong thì ông N, bà L đã xây hàng rào xung quanh phần đất mà ông H, bà P đã chuyển nhượng.

Hiện nay ông H, bà P đã sử dụng toàn bộ diện tích mà ông N, bà L đã xây hàng rào, theo sơ đồ đo đạc diện tích thực tế ông H, bà P sử dụng là 91,9m² (dư so 3,9m²) so với diện tích đã nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên do nguyên đơn đã xây hàng rào và bị đơn vẫn đang sử dụng nên bị đơn yêu cầu tiếp tục được quyền sử dụng diện tích 91,9m². Ông H, bà P đồng ý trả giá trị diện tích dư với giá 400.000 đồng/m². Không đồng ý trả lại 3,9m² cho khi mua ông N, bà L.

Theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C phần đất mé thủy lợi là của Nhà nước thì ông H, bà P không có ý kiến gì đối với phần đất này, bị đơn không yêu cầu đo đạc lại đối với diện tích đất này.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục thụ lý, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã đảm bảo theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ghi nhận bị đơn trả giá trị diện tích đất 3,9m² cho nguyên đơn với giá 400.000 đồng/m². Về phần đất mé thủy lợi do đây là đất công cộng do đó nguyên đơn không có quyền yêu cầu nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích 3,9m² và mé thủy lợi, phần đất tranh chấp ở xã An Nhơn, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp, Căn cứ vào các Điều 166, 167 Luật đất đai; Điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử xác định đây là “*tranh chấp quyền*

sử dụng đất” và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ý kiến trình bày của bị đơn Hội đồng xét xử xét thấy các đương sự đều thừa nhận diện tích chuyển nhượng là $88m^2$, đồng thời sau khi chuyển nhượng nguyên đơn đã xây dựng hàng rào bằng gạch (tường rào) xung quanh diện tích mà bị đơn chuyển nhượng sử dụng, tuy nhiên khi chuyển nhượng diện tích $8m^2$ các đương sự chỉ đo bằng tay nên diện tích hiện nay bị đơn đã sử dụng hơn $91,9m^2$ (dư là $3,9m^2$). Theo đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu trả giá trị đất, tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn yêu cầu trả lại $3,9m^2$ đất, bị đơn đồng ý trả giá trị đất không đồng ý trả lại đất. Hội đồng xét xử xét thấy khi chuyển nhượng các đương sự chỉ đo bằng tay nên diện tích không chính xác, mặc khác sau khi chuyển nhượng xong nguyên đơn đã xây dựng hàng rào để giao đất cho bị đơn sử dụng, phần đất bị đơn yêu cầu rất nhỏ đầu giáp đường đất $0,1m$, đầu phía trong $0,4m$ và $3,9m^2$ này ở giữa thửa 488 (của ông Nguyễn Văn Thanh) và thửa 491 (của bị đơn), nguyên đơn cũng không sử dụng đường này làm lối đi vì diện tích đất còn lại của nguyên đơn đã giáp với đường nhựa nên yêu cầu trả lại đất của nguyên đơn là không phù hợp. Tuy nhiên phần đất này bị đơn sử dụng là của nguyên đơn nên buộc bị đơn trả giá trị cho nguyên đơn là phù hợp với quy định.

Theo biên bản định giá tài sản ngày 17/3/2020 thì giá thị trường phần đất tranh chấp là 280.000 đồng/ m^2 , bị đơn đồng ý trả giá trị 400.000 đồng/ m^2 xét thấy đây là sự tự nguyện của bị đơn có lợi cho nguyên đơn, phù hợp với quy định nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Xét yêu cầu đòi bị đơn trả lại diện tích đất mé thủy lợi (nguyên đơn gọi là mé rạch xã Như) theo đơn khởi kiện nguyên đơn trình bày là khoảng $35m^2$ (phần đất trước cửa nhà của bị đơn) tuy nhiên khi đo đạc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai không thể hiện diện tích cụ thể chỉ ghi là mé thủy lợi, bị đơn trình bày diện tích đất này là đất công cộng nên không có ý kiến, không tranh chấp, đồng thời các đương sự không yêu cầu đo đạc lại để xác định diện tích. Hội đồng xét xử xét thấy theo Công văn 1564/UBND-NC ngày 04/5/2021 và Công văn số 2018/UBND-NC ngày 01/6/2021 của UBND huyện Châu Thành phần đất ghi trên sơ đồ mé thủy lợi (rạch Xã Như) là phần đất công do nhà nước quản lý, đất sông ngòi, kênh rạch, không thuộc thửa đất 1239 tờ bản đồ số 03 của nguyên đơn, không phải đất của bị đơn. Nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại là không có cơ sở để chấp nhận. Căn cứ Điều 187, 192, 217, 235 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nguyên đơn không có quyền khởi kiện đối với diện tích đất này do đó đình chỉ giải quyết yêu cầu này của nguyên đơn.

[4] Về án phí: Căn cứ vào Điều 147, Điều 2 Luật người cao tuổi; Điều 12 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Ông H, bà P tự nguyện chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là phù hợp nên Hội đồng xét xử ghi nhận, bà L được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp, ông N được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Về chi phí tố tụng khác: Tổng số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 3.743.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn vẫn đồng ý trả giá trị diện tích đất sử dụng dư cho nguyên đơn, tuy nhiên nguyên đơn không đồng ý, bị đơn tự nguyện chịu 2.424.000 đồng đồng thời yêu cầu của nguyên đơn chỉ được chấp nhận một phần nên Căn cứ Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự nguyên đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản còn lại là 1.319.000 đồng. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng toàn bộ số tiền 3.743.000 đồng, nên bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 2.424.000 đồng.

[6] Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp trình bày là phù hợp với quy định của pháp luật, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 187, 192, 227, 228, 271 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 100; 166, 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 2 Luật người cao tuổi; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc ông Thái Trí H, bà Nguyễn Thị P liên đới trả cho ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Mỹ L số tiền 1.560.000 đồng (giá trị diện tích 3,9m²).

Ông Thái Trí H, bà Nguyễn Thị P được quyền sử dụng phần đất có diện tích 91,9m² thể hiện qua các mốc M1, M4, B, M3, M5, M6, M2, A, M1 bao gồm thửa số 491 và một phần thửa số 1239 (thửa mới 282) theo sơ đồ đo đạc ngày 07/5/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực (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 thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

2. Ông Thái Trí H, bà Nguyễn Thị P được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký và điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo bản án là sơ đồ đo đạc ngày 07/5/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C)

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu đòi lại diện tích mé thủy lợi theo trình bày của nguyên đơn là khoảng 35m² (nguyên đơn gọi là mé rạch Xã Như).

4. Về án phí: Ông Thái Trí H, bà Nguyễn Thị P liên đới chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị Mỹ L được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 007310 ngày 07/01/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành. Ông N được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Mỹ L liên đới chịu 1.319.000 đồng (ông N, bà L đã nộp và chi xong).

Ông Thái Trí H, bà Nguyễn Thị P liên đới trả cho ông N, bà L số tiền 2.424.000 đồng.

6. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

7. 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, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án ND tỉnh Đồng Tháp;
- Viện kiểm sát ND huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Chi cục Thi hành án DS huyện Châu Thành;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

Nguyễn Văn Nhân