

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ PHAN THIẾT
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 64/2020/DS-ST
Ngày: 01-12-2020
(Về việc: *Tranh chấp quyền
sử dụng đất*)

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PHAN THIẾT
TỈNH BÌNH THUẬN**

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có :
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Phong Lan.
Các Hội thẩm nhân dân:
 1. Bà Lưu Thị Thôi
 2. Bà Lê Thị Kiều Thu.
- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Ngô Thái Hà - Cán bộ Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phan Thiết tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy An – Kiểm sát viên.

Vào lúc 08 giờ 15 phút, ngày 01 tháng 12 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 289/2019/TLST- DS ngày 04 tháng 12 năm 2019 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 480/2020/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 10 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 464/2020/QĐST-DS ngày 06 tháng 11 năm 2020, giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Bà Lê Thị Tuyết A, sinh năm: 1961
Trú tại: khu phố B, phường C, TP Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận

* **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị D, sinh năm: 1957

Ông Mai Văn E, sinh năm: 1951

Trú tại: khu phố F, phường G, TP Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

* **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Ông Trần Văn H, sinh năm: 1959

Trú tại: khu phố B, phường C, TP Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

Tại phiên tòa có mặt bà A và ông H; vắng mặt bà D và ông E.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Lê Thị Tuyết A trình bày:*

Bà và ông Trần Văn H là vợ chồng và là chủ sử dụng thửa đất số 8, tờ bản đồ số 40, ở khu phố F, phường G, thành phố Phan Thiết, diện tích 80m² đất ở đô thị, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL326657 do UBND thành phố Phan Thiết cấp ngày 05 tháng 4 năm 2013 đứng tên ông Trần Văn H.

Vào ngày 06 tháng 5 năm 2013, bà và ông H đã lập Văn bản thỏa thuận giao tài sản, ông H đồng ý giao ½ tài sản là quyền sử dụng đất nói trên cho bà, bà được trọn quyền sử dụng thửa đất nêu trên. Nay thửa đất số 8 nêu trên thuộc quyền sử dụng của bà và bà đã đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL377657 do UBND thành phố Phan Thiết cấp ngày 01/7/2013.

Do chưa có điều kiện xây nhà trên đất nên bà vẫn để đất trống từ năm 2013 đến nay, tuy nhiên vào đầu tháng 9 năm 2019, bà phát hiện vợ chồng ông Mai Văn E và bà Nguyễn Thị D tự ý che mái tạm tôn kẽm, trồng cây, rào lưới B40 trên đất của bà. Bà yêu cầu ông E và bà D phải tháo dỡ và di dời toàn bộ tài sản ra khỏi đất trả đất cho bà nhưng ông E và bà D không đồng ý mà cho rằng đất của ông bà. Bà làm đơn yêu cầu UBND phường G giải quyết thì ông E cho rằng đất Nhà nước cấp cho ông nhưng ông không cung cấp giấy tờ chứng minh, đồng thời UBND phường cũng xác định đất là của bà và yêu cầu ông E phải tháo dỡ tài sản trên đất để trả lại đất cho bà trong vòng 10 ngày nhưng ông E không thực hiện.

Nay bà A cho rằng đất Nhà nước đã cấp giấy chứng nhận cho bà là đất của bà, vợ chồng ông E, bà D cho rằng đó là đất của ông bà và đã xây dựng chái tạm, trồng cây trên đất là vi phạm pháp luật, nên bà yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận đây là đất của bà và buộc ông Mai Văn E và bà Nguyễn Thị D phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất để trả lại đất trống cho bà.

** Về phía bị đơn ông Mai Văn E và bà Nguyễn Thị D:*

Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã nhiều lần tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho ông E và bà D nhưng ông bà không làm bản tự khai thể hiện ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không tham gia tố tụng, không tham gia phiên tòa. Ông bà có tham gia xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc đất nhưng không ký biên bản.

** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H trình bày:*

Ông và bà A là vợ chồng. Nguyên ông và bà A là chủ sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL326657 do UBND thành phố Phan Thiết cấp ngày 05/4/2013 đứng tên ông, thuộc thửa đất số 8, tờ bản đồ số 40, ở khu phố F, phường G, thành phố Phan Thiết, diện tích 80m² đất ở đô thị. Vào ngày 06/5/2013, ông và bà A đã lập Văn

bản thỏa thuận ông giao ½ tài sản là quyền sử dụng đất của ông cho bà A. Bà A được trọn quyền sử dụng thửa đất nêu trên.

Nay thửa đất số 8 thuộc quyền sử dụng của bà A và bà A đã đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL377657 do UBND thành phố Phan Thiết cấp ngày 01/7/2013. Bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận đất của bà và buộc ông Mai Văn E và bà Nguyễn Thị D phải tháo dỡ di dời toàn bộ tài sản trên đất để trả lại đất cho bà A, ông đồng ý.

* Ngày 14 tháng 5 năm 2020, Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc đối với đất đang tranh chấp thể hiện như sau:

- Thửa đất số 8, tờ bản đồ số 40 (đặt lại từ lô D2.21 tờ bản đồ KDC Văn Thánh), diện tích 80m² (có kích thước chiều rộng các cạnh 1-4 = 4m; 2-3 = 4m; chiều dài các cạnh 4-3 = 20m; 1-2 = 20m; tứ cận thửa đất phía Đông giáp đất lô D2/22; phía Tây giáp đất lô D2/20; phía Nam giáp đường nội bộ (nhựa); phía Bắc giáp đất lô L21/64); mục đích sử dụng đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài. Nguồn gốc sử dụng: nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Nhận quyền sử dụng đất theo văn bản thỏa thuận, đã được UBND thành phố Phan Thiết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL377657, ngày 01/7/2013 cho bà Lê Thị Tuyết A cư ngụ tại khu phố B, phường C, thành phố Phan Thiết.

- Tài sản trên đất gồm: chái tạm tôn kẽm và nền bê tông có diện tích 26,28m²(7,3mx3,6m); măng cầu ta loại A: 04 cây; cây me loại A: 01 cây; cây đu đủ: 01 cây.

* Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, của nguyên đơn kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng trình tự, thủ tục do Bộ luật tố tụng dân sự quy định. Bị đơn đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không hợp tác, không tham gia phiên tòa nên Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn là đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử, xử theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công nhận đất của nguyên đơn và buộc bị đơn phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất để giao trả lại đất trống cho nguyên đơn.

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, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án và quan hệ pháp luật tranh chấp:

Nguyên đơn bà Lê Thị Tuyết A khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận đất của bà và buộc ông Mai Văn E và bà Nguyễn Thị D phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất để trả lại đất trống cho bà. Theo biên bản hòa giải ngày 10 tháng 10 năm 2019 của UBND phường G, thành phố Phan Thiết ông E cho rằng đây là đất của ông. Nên xác định đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất, việc tranh chấp đã được Ủy ban nhân dân phường G, thành phố Phan Thiết hòa giải giữa nguyên đơn và bị đơn nhưng không thành. Như vậy, Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết thụ lý giải quyết là đúng với quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 202, Điều 203 Luật đất đai.

Ông Mai Văn E và bà Nguyễn Thị D đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng ông bà không làm bản tự khai thể hiện ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không tham gia tố tụng, không tham gia phiên tòa. Như vậy, ông bà đã tự khước từ quyền, nghĩa vụ tham gia tố tụng của mình được quy định trong Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa hôm nay ông, bà vắng mặt không có lý do, nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Đối tượng tranh chấp trong vụ án này là thửa đất số 8, tờ bản đồ số 40, diện tích 80m² (4mx20m), trên đất có chái tạm tôn kẽm và nền bê tông có diện tích 26,28m²(7,3mx3,6m), măng cầu ta 04 cây; cây me 01 cây; cây đu đủ 01 cây (do ông E và bà D xây dựng và trồng cây) tọa lạc tại khu phố F, phường G, thành phố Phan Thiết. Thửa đất này đã được UBND thành phố Phan Thiết cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL377657, ngày 01/7/2013 cho bà Lê Thị Tuyết A.

[3] Xét yêu cầu của bà A công nhận quyền sử dụng đất là của bà và buộc ông E và bà D phải tháo dỡ toàn bộ tài sản trên thửa đất số 8 để trả lại đất cho bà. Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thu thập có tại hồ sơ vụ án xét thấy:

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có làm văn bản hỏi UBND thành phố Phan Thiết về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà A thì được UBND thành phố Phan Thiết trả lời theo Văn bản số 6326/UBND-TH ngày 17 tháng 9 năm 2020, xác định việc UBND thành phố Phan Thiết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 377657 ngày 01/7/2013 (cấp đổi) cho bà Lê Thị Tuyết A là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật đất đai. Về tài sản có trên đất không được phép tồn tại, vì dựng chái tạm (công trình khác) trên đất khi chưa xin phép chính quyền địa phương. Nội dung văn bản này phù hợp với các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và do Tòa án thu thập tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phan Thiết. Như vậy, đủ căn cứ theo pháp luật đất đai để xác định, bà A yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất là của bà và buộc ông E và bà D phải tháo dỡ di dời toàn bộ tài sản trên đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà và nay Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết là cơ quan quản lý

đất đai tiếp tục xác nhận và thừa nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho bà A. Ông E và bà D đã xây dựng chái tạm đổ nền bê tông và trồng cây trên đất của bà là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà.

Từ những nhận định trên, buộc ông E và bà D phải tháo dỡ và di dời toàn bộ tài sản trên thửa đất số 8, có diện tích 80m² ở khu phố F, phường G, thành phố Phan Thiết, đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho A, để trả lại đất cho bà A là đúng pháp luật.

[4] Đối với bị đơn ông Mai Văn E và bà Nguyễn Thị D: Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, ông bà không làm bản tự khai thể hiện ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, mặc dù đã được tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, ông E đã trực tiếp ký nhận Giấy triệu tập và Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và các thủ tục khác ông bà từ chối không nhận, không ký nên Tòa án tiến hành niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Khoản 2 và khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự quy định: *“Đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó”*. *“Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc”*. Như vậy, bị đơn không có ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như không cung cấp tài liệu, chứng cứ phản đối yêu cầu của nguyên đơn, chứng tỏ bị đơn không có ý kiến phản đối đối với yêu cầu của nguyên đơn, nên Tòa án giải quyết vụ án theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án để giải quyết.

[5] Đối với tài liệu ông E cung cấp cho Tòa án trong quá trình Tòa án đi xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc đất tranh chấp là 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (photo) đứng tên ông E và một số đơn khiếu nại gửi cho UBND tỉnh Bình Thuận và Ban đền bù giải tỏa tỉnh Bình Thuận, có nội dung liên quan đến việc đền bù, giải tỏa và tái định cư, không liên quan đến vụ án này nên Tòa án không xem xét.

[6] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc đất là 4.076.000 đồng. Nay do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu các chi phí này theo quy định tại khoản 1 Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[7] Về án phí: Ông Mai Văn E và bà Nguyễn Thị D đều là người cao tuổi, tuy nhiên do ông bà không hợp tác, không có đơn yêu cầu được miễn án phí nên ông bà phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326 ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1/ Áp dụng: Khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 92; Điều 93; Điều 95; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 235; Điều 262 Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 221, Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự;

Khoản 24 Điều 3, Điều 202, Điều 203 Luật đất đai;

Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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;

Luật thi hành án dân sự.

2/ Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công nhận thửa đất số 8, tờ bản đồ số 40, diện tích 80m² đất ở tại đô thị, tọa lạc tại khu phố F, phường G, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận thuộc quyền sử dụng của bà Lê Thị Tuyết A (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL377657, do UBND thành phố Phan Thiết cấp ngày 01/7/2013 cho bà Lê Thị Tuyết A).

Buộc ông Mai Văn E và bà Nguyễn Thị D phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản có trên thửa đất số 8, tờ bản đồ số 40, diện tích 80m² đất ở tại đô thị, tọa lạc tại khu phố F, phường G, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận để trả lại diện tích đất 80m² (có chiều rộng 04m: điểm 4-1, 2-3; chiều dài 20m: điểm 1-2, 3-4; có tứ cận phía Đông giáp đất lô D2/22, phía Tây giáp đất lô D2/20, phía Nam giáp đường nội bộ (nhựa), phía Bắc giáp đất lô L21/64) tọa lạc tại khu phố F, phường G, thành phố Phan Thiết (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 377657 do UBND thành phố Phan Thiết cấp ngày 01/7/2013 cho bà Lê Thị Tuyết A).

(Kèm theo trích đo bản đồ vị trí khu đất tranh chấp do Công ty TNHH Tư vấn Dịch vụ Khảo sát và đo đạc HTB đo vẽ ngày 14/5/2020).

3/ Về án phí: Ông Mai Văn E và bà Nguyễn Thị D phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà Lê Thị Tuyết A số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0005159 ngày 04 tháng 12 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Tp.Phan Thiết.

4/ Về chi phí tố tụng: Ông Mai Văn E và bà Nguyễn Thị D phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Lê Thị Tuyết A số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc đất là 4.076.000 đồng (Bốn triệu không trăm bảy mươi sáu nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (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 khi 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 năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Án xử công khai sơ thẩm có mặt nguyên đơn và người liên quan, vắng mặt bị đơn. Nguyên đơn, người liên quan có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án tại chính quyền địa phương nơi cư trú.

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 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:

- Dương sự;
- VKSND Tp. Phan Thiết;
- Chi cục THADS Tp. Phan Thiết;
- Lưu hồ sơ.

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

Phạm Phong Lan