

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ G
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 02/2022/DS-ST

Ngày: 13 – 01 – 2022

V/v tranh chấp đòi quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ G – TỈNH BẠC LIÊU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trần Minh Tấn**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Trần Văn Ròng**

2. Ông **Nguyễn Thành Nhạn**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Trần Thị Đào** – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã G.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã G tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn**

Mộng Đẹp – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 12 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thị xã G xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 281/2020/TLST-DS ngày 27 tháng 11 năm 2020 về tranh chấp đất đòi quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 05/2021/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Hồ Thị K**, sinh năm 1967. Địa chỉ cư trú: ấp X, xã T, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Lữ Minh T**, sinh năm 1966. Địa chỉ cư trú: ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (theo giấy ủy quyền ngày 19 tháng 5 năm 2021). (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà **Tạ Nguyệt T**, là Luật sư của Công ty luật hợp danh Tạ Nguyệt T thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bạc Liêu. (Có mặt)

- *Bị đơn:* Bà **Trần Thị C**, sinh năm 1959. Địa chỉ cư trú: ấp K, xã T, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. (Có mặt)

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông **Trần Minh H**, sinh năm 1982. Địa chỉ cư trú: ấp K, xã T, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. (Vắng mặt)

2. Ủy ban nhân dân thị xã G; Địa chỉ: Khóm 1, Phường 1, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông **Đỗ Thanh T**, Chức vụ: Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường. Theo văn bản ủy quyền số 1544/UBND ngày 19 tháng 11 năm 2021. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện ngày 09 tháng 11 năm 2020, tại lời khai và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:

Vào năm 2017 bà K có nhận chuyển nhượng phần đất của ông Trần Minh H diện tích 2.583,4m² thửa số 71 tờ bản đồ số 67 tọa lạc ấp K, xã T. Trước khi nhận chuyển nhượng thì phần đất này ông H đã được cấp đổi theo bản đồ chính quy, có cạnh cụ thể.

Nguyên nhân tranh chấp khi bà K xây nhà trên đất và bà C cho rằng bà K lấn đất. Nhưng thực tế bà K xây nhà trên phần đất nhận chuyển nhượng và để lại một phần để xây hàng rào.

Nay bà K yêu cầu bà C giao trả cho bà K phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 91,4m² thuộc một phần thửa số 71 tờ bản đồ số 67 do bà Hồ Thị K đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tọa lạc ấp K, xã T, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

- Bị đơn bà Trần Thị C trình bày: Phần đất này vợ chồng bà C nhận chuyển nhượng năm 1982, hiện chồng bà C đã chết và bà C đã được đứng tên trong giấy chứng

nhận quyền sử dụng, có ranh cụ thể. Bà K từ chỗ khác đến nhận chuyển nhượng, khi đó đã có ranh và bà K đã kêu bà C ra chỉ ranh để xây tường rào.

Khi xã hòa giải thì ông Ngô Hoàng Đ (Trưởng ấp) kéo dây và xác định bà K lấn đất của bà C là 0,65m.

Nay bà C không đồng ý theo yêu cầu của bà K, đồng thời yêu cầu Tòa án giải quyết cho bà K cặm ranh lại như trước đây và tháo dỡ phần đuôi căn nhà của bà K, trả lại đất cho bà C.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh H trình bày: Vào năm 2017 ông có chuyển nhượng cho bà K phần đất diện tích 2.583,4m² thửa số 71 tờ bản đồ số 67 tọa lạc ấp K, xã T. Khi chuyển nhượng thì không có đo đạc nhưng khi cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng thì có đo đạc và ranh cụ thể.

Trước khi nhận chuyển nhượng thì phần đất này ông H đã được cấp đổi theo bản đồ chính quy, có cạnh cụ thể. Cho nên phần đất tranh chấp nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng của ông thì phần đất đó ông đã chuyển nhượng cho bà K.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đại diện Ủy ban nhân dân thị xã G trình bày:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Trần Hoàng N thửa số 444 tờ bản đồ số 5. Đến ngày 01 tháng 12 năm 2010 được cấp đổi thành thửa số 71 tờ bản đồ số 67.

Đến ngày 13 tháng 12 năm 2016 ông N tặng cho lại ông Trần Minh H và đến ngày 29 tháng 11 năm 2017 thì ông H chuyển nhượng lại cho bà Hồ Thị K.

Trình tự và thủ tục cấp và cấp đổi cho ông Trần Hoàng N, tặng cho lại ông H và chuyển nhượng cho bà K là đúng theo quy định của pháp luật tại thời điểm cấp, cấp đổi, tặng cho và chuyển nhượng.

- Tại biên bản đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13 tháng 5 năm 2021 thì phần đất có tổng diện tích 91,4 m² thuộc một phần thửa số 71 tờ bản đồ số 67 tọa lạc ấp

K, xã T, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu do bà Hồ Thị K đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có vị trí và số đo như sau:

- + Hướng Đông giáp trụ đá, góc tam giác
- + Hướng Tây giáp bà K, cạnh dài: 04m
- + Hướng Nam giáp đất bà K, cạnh dài 2,84m + 20,65m + 8,22m + 1,15m + 4,96m + 12,62m + 6,68m
- + Hướng Bắc giáp bà C, cạnh dài 54,4m

Hiện trạng: Là đất bờ ranh, do bà C đang quản lý sử dụng.

Định giá: $91,4\text{m}^2 \times 80.000\text{đ}/\text{m}^2 = 7.312.000\text{đ}$

- Kiểm sát viên phát biểu:

+ Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đúng theo quy định pháp luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn bà Hồ Thị K (người đại diện theo ủy quyền ông Lữ Minh T), bị đơn bà Trần Thị C, người đại diện theo ủy quyền Ủy ban nhân dân thị xã G đã thực hiện đúng theo quy định tại Điều 70, 71, 72, 234 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh H không có mặt theo giấy triệu của Tòa án, vắng mặt tại phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải là không thực hiện đúng theo quy định tại Điều 70, 73 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

+ Quan điểm giải quyết vụ án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị K, buộc bà Trần Thị C có nghĩa vụ giao trả cho bà K phần đất diện tích 91,4 m² thửa số 71 tờ bản đồ số 67 tọa lạc ấp K, xã T, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu do bà Hồ Thị K đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thị xã G vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; ông Trần Minh H đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng vắng

mặt không có lý do nên việc xét xử vắng mặt của họ là phù hợp với quy định tại Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Phần đất diện tích 91,4m² có nguồn gốc là của ông Trần Hoàng N, ông Nặng cho lại ông Trần Minh H và ông H đã chuyển nhượng cho bà Hồ Thị K. Điều này đã được ông H thừa nhận và việc thừa nhận này phù hợp với hồ sơ cấp, tặng cho và chuyển nhượng, phù hợp với lời trình bày của đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thị xã G.

[3] Khi ông H nhận tặng cho từ ông N đã được cấp đổi theo bản đồ chính quy và có diện tích tứ cận cụ thể và khi cấp đổi đã có đo đạc thực tế; còn phần đất của bà C chưa được cấp đổi, không có diện tích tứ cận. Đồng thời, đại diện Ủy ban nhân dân thị xã G đã xác định trình tự và thủ tục cấp và cấp đổi cho ông Trần Hoàng N, tặng cho lại ông Trần Minh H và chuyển nhượng cho bà K là đúng theo quy định của pháp luật tại thời điểm cấp, cấp đổi, tặng cho và chuyển nhượng.

[4] Bà C cho rằng khi bà K xây dựng nhà là đã lấn ranh vào phần đất của bà nhưng bà C không cung cấp được giấy tờ chứng minh là bà có ngăn cản không cho bà K xây dựng và tại phiên tòa bà C cũng trình bày là bà không có báo với chính quyền địa phương lập biên bản. Đồng thời bà C cho rằng ông Đông xác định bà K có lấn đất bà C nhưng khi xác minh thì ông Đông cho rằng lời trình bày của bà C không đúng.

[5] Từ những chứng cứ và phân tích nêu trên thì Hội đồng xét xử có đủ căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà K, buộc bà C có nghĩa vụ giao trả cho bà K phần đất diện tích 91,4 m² thửa số 71 tờ bản đồ số 67 tọa lạc ấp K, xã T, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu do bà Hồ Thị K đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có vị trí và số đo nêu trên.

[6] Bà C cho rằng bà K khi xây dựng nhà có lấn phần đất của bà C. Xét thấy đây là yêu cầu phản tố bị đơn, khi được chấp nhận dẫn đến loại trừ việc chấp nhận một phần hoặc toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn theo quy định tại khoản 2 Điều 200 của Bộ luật tố tụng dân sự. Đồng thời theo quy định tại Điều 202 của Bộ luật tố tụng dân sự thì bà C

phải thực hiện thủ tục khởi kiện như của nguyên đơn, nhưng do bà C không thực hiện việc khởi kiện nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[7] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã G là phù hợp nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định, định giá:

- Mặc dù bà C là người cao tuổi và thuộc trường hợp được miễn án phí nhưng do không có đơn đề nghị nên vẫn phải chịu án phí là 300.000đ.

- Các đương sự khác không phải chịu án phí, bà Hồ Thị K đã dự nộp tạm ứng án phí 300.000đ theo biên lai thu tiền số 0002174 ngày 27 tháng 11 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G nên được trả lại.

- Chi phí xem xét thẩm định, định giá: Bà Trần Thị C phải chịu là 3.754.000đ, bà Hồ Thị K đã dự nộp nên buộc bà C có nghĩa vụ hoàn lại cho bà K số tiền 3.754.000đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 92, 200, 202, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015
- Căn cứ các Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 100 của Luật đất đai năm 2013;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị K
2. Buộc bà Trần Thị C có nghĩa vụ giao trả cho bà Hồ Thị K phần đất diện tích 91,4 m² thuộc một phần thửa số 71 tờ bản đồ số 67 tọa lạc ấp K, xã T, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu do bà Hồ Thị K đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có vị trí và số đo như sau:

- Hướng Đông giáp trụ đá, góc tam giác

- Hướng Tây giáp bà K, cạnh dài: 04m
- Hướng Nam giáp đất bà K, cạnh dài 2,84m + 20,65m + 8,22m + 1,15m + 4,96m + 12,62m + 6,68m

- Hướng Bắc giáp bà C, cạnh dài 54,4m

3. Bà Trần Thị C có yêu cầu bà K tháo dỡ phần căn nhà nhưng không thực hiện thủ tục khởi kiện nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định, định giá:

- Bà Trần Thị C phải chịu nộp án phí là 300.000đ.
- Các đương sự khác không phải chịu án phí, bà Hồ Thị K đã dự nộp tạm ứng án phí 300.000đ theo biên lai thu tiền số 0002174 ngày 27 tháng 11 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G nên được trả lại.

- Chi phí xem xét thẩm định, định giá: Buộc bà Trần Thị C có nghĩa vụ hoàn lại cho bà Hồ Thị K số tiền 3.754.000đ.

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của 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, 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự”.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp;
- Lưu hồ sơ vụ án, văn phòng.

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

Trần Minh Tấn