

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN LONG ĐIỀN  
TỈNH BÀ RỊA -VŨNG TÀU**

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

Bản án số 37 /2020/DS-ST

Ngày 23-9-2020

Về: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG ĐIỀN, TỈNH BÀ RỊA VŨNG TÀU**

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

*Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa:* Bà Võ Thị Thanh Trúc

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Huỳnh Minh

2. Bà Nguyễn Thị Thủy

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Quỳnh Như, thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

**-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Sơn – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 9 năm 2020, tại Trụ sở Toà án nhân dân huyện Đ, tỉnh V xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 207/2019/TLST – DS ngày 25 tháng 12 năm 2019, về tranh chấp quyền sử dụng đất theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 42/QĐXX – ST ngày 30-7-2019 và thông báo mở lại phiên tòa số 04/2020/TB ngày 08-9-2020 giữa các bên:

**1. Nguyên đơn:** Ông Võ Văn Th, sinh năm 1979 và bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1987; địa chỉ: Số 739 đường H, KP 2, phường N, thành phố B, tỉnh V.

Bà L ủy quyền cho ông Th, giấy ủy quyền ngày 11 tháng 12 năm 2019. Ông Th Có mặt.

**2. Bị đơn:** Ông Lâm Trường G, sinh năm 1971 và bà Đặng Tổ Vân C, sinh năm 1972; địa chỉ thường trú: Số 154A Đ, phường 3, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Địa chỉ liên hệ: Trại tôm giống Đ-L thuộc Tổ 12 ấp A , xã N, huyện Đ, tỉnh V. Vắng mặt lần 2 không lý do.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Đơn khởi kiện ngày 18-12-2019; ngày 22-7-2020 và quá trình tố tụng tại Tòa ông Võ Văn Th trình bày:*

Ông Võ Văn Th bà Nguyễn Thị L là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 984, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã N, huyện Đ, tỉnh V. Đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 835554 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 06-3-2019.

Nguồn gốc: Năm 2017, nhận chuyển nhượng của ông Hồ Văn L. Sau khi ký kết hợp đồng tại phòng công chứng, ông Th bà L trả tiền, nhận giấy tờ cũng như nhận đất sử dụng. Hiện trạng đất khi nhận chuyển nhượng của ông L là đất trồng làm ruộng muối, cạnh tiếp giáp ông G bờ ruộng muối (vì ông G cũng sử dụng làm ruộng muối). Ông G đắp đùng nuôi tôm từ khi nào ông Th không rõ vì ông Th không ở lại trên đất mà thi thoảng qua lại thăm nom đất. Đến khoảng năm 2019, ông Th đi đến đất thì biết được quá trình sử dụng ông G đắp đùng nuôi tôm, dựng hàng rào có lán qua đất của ông Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Khi đó ông Th có gọi cán bộ địa chính UBND xã N cùng ông G đến đất và xác định vị trí ranh giới đất ông Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mới biết quá trình sử dụng ông G có sử dụng lán qua diện tích đất của ông Th 137,4m<sup>2</sup>, ông Th nhiều lần gọi điện thoại và cũng không gặp được ông G nên hai bên không thương lượng được. Ông Th bà L yêu cầu ông G bà C phải tự tháo dỡ hàng rào lưới B40 và trụ cột bê tông để trả lại diện tích đất 137,4m<sup>2</sup> thuộc thửa 984, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã N cho ông Th bà L. Tại phiên tòa, ông Th giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Từ khi Tòa án thụ lý vụ án, đã nhiều lần triệu tập ông Lâm Trường G và bà Đặng Tổ Vân C đến Tòa giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất nhưng ông G bà C vắng mặt nhiều lần không lý do. Tuy nhiên, đến ngày 02-6-2020, Tòa án nhận được văn bản yêu cầu của ông G viết mặt sau của trang thông báo thụ lý vụ án số 207/TBTL ngày 25-12-2019 với nội dung như sau: Kính gửi: Viện kiểm sát; Tòa án nhân dân huyện Đ. Tôi: Lâm Trường G. 1971. CCCD. 001071018888 cấp ngày 2/7/2018. Tôi đã nhận được giấy triệu tập của Tòa án nhân dân huyện Đ, về việc tranh chấp đất với ông Th.

Do đúng tại thời điểm Tòa mời (ngày 11-6-2020) tôi cũng có giấy mời làm việc tại UBND TP. Về việc tranh chấp đất với ông Th tôi không có ý kiến hay tranh chấp đất với ông Th. Đề nghị, Tòa án cùng ông Th cứ làm việc với Văn phòng đo đạc đất huyện Đ làm thủ tục đo theo đúng diện tích số liệu được cấp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Th và có xác nhận ranh mốc đó bên chúng tôi chấp nhận và đồng ý trả, không có ý kiến thắc mắc hay khiếu nại.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: quá trình thụ lý, thu thập chứng cứ Thẩm phán và nguyên đơn tuân theo quy định của pháp luật. Bị đơn không tuân theo quy định của pháp luật.

Tại phiên xét xử, Hội đồng xét xử, thư ký và nguyên đơn tuân theo quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại khoản 3, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Phân tích nội dung ý kiến có gửi bài phát biểu kèm theo trong hồ sơ. Từ các phân tích trên đề nghị tuyên xử buộc ông G bà C phải tự tháo dỡ hàng rào lưới B40, trụ cột bê tông để trả lại đất cho ông Th bà L diện tích đất 137,4m<sup>2</sup> thuộc thửa 984, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã N, huyện Đ.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Võ Văn Th và bà Nguyễn Thị L yêu cầu ông Lâm Trường G bà Đặng Tổ Vân C phải trả lại đất thuộc thửa 984, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã N, huyện Đ. Xác định quan hệ tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối tượng tranh chấp là đất đai(bất động sản)tại xã N, huyện Đ, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân huyện Đ, tỉnh V theo quy định tại khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Ông Lâm Trường G bà Đặng Tổ Vân C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Theo quy định tại khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt đương sự.

[3] Về nội dung: Tại đơn khởi kiện ngày 22-7-2020; ông Th bà L yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông G bà C phải trả lại diện tích 137,4m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 984, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã N. Ông G bà C không đồng ý dẫn đến tranh chấp tại Tòa hôm nay.

[4] Xét yêu cầu của nguyên đơn:

Về nguồn gốc đất: Thửa đất số 984, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại ấp T xã N, do ông Võ Văn Th nhận chuyển nhượng của ông Hồ Ngọc L năm 2017. Ông L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2015; ông Th nhận chuyển nhượng nguyên thửa và thủ tục sang tên đúng theo quy định của pháp luật nên được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CQ 835554 cấp ngày 06-3-2019.

Thửa đất 873, tờ bản đồ số 10 theo sổ mục kê đang được lưu trữ tại UBND xã N do ông Trần Ngọc D đăng ký kê khai xác nhận ngày 29-7-2009 diện tích đăng ký 1.938,2m<sup>2</sup>. Hiện tại, thửa đất 873 do ông Lâm Trường G đang quản lý sử dụng và thửa đất 873 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (biên bản thẩm định tại chỗ ngày 03-7-2020, biên bản xác minh ngày 14-7-2020 của Tòa án và biên bản xác minh của UBND xã N ngày 16-8-2019).

Theo xác nhận của ông G: Thửa đất số 873 ông là người đang quản lý sử dụng, có nguồn gốc là nhận chuyển nhượng của ông Trần Ngọc D vào năm 2004 bằng giấy tay theo sơ đồ vị trí thửa đất lập ngày 09-02-2007 do chính ông G cung cấp(thể hiện: thửa 873/654 “chưa được cấp giấy đất” là một phần trong diện tích 9413,9m<sup>2</sup> của ông G nhận chuyển nhượng bằng giấy tay của ông Trần Ngọc D ).

Trên thực tế, thửa đất 873 do ông G quản lý và sử dụng tiếp giáp thửa 984 do ông Th được quyền sử dụng hợp pháp(giấy chứng nhận QSDĐ số CQ 835554 là bờ đê ngăn + trụ cột bê tông rào lưới B40; theo xác nhận của ông Th do ông G rào để bảo vệ phần đất dùng nuôi tôm); do đất ông G sử dụng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không biết diện tích, vị trí đất được cấp đến đâu. Tại biên bản tự khai ông G đã nộp cho Tòa: đề nghị Tòa xác định diện tích đất ông Th được cấp đến đâu thì ông trả đến đó không khiếu nại hay có ý kiến thắc mắc.

Đối chiếu vị trí đất của ông Th được cấp số CQ 835554 và sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật TNMT tỉnh V lập ngày 04-8-2020, thì diện tích 137,4m<sup>2</sup> (bên trên có trụ cột bê tông và hàng rào lưới B40) là phần diện tích đất của ông Võ Văn Th bà Nguyễn Thị L đứng tên quyền sử dụng đất số CQ 835554 cấp ngày 06-3-

2019. Từ phân tích trên yêu cầu khởi kiện của ông Th bà L là hợp pháp, được chấp nhận.

[5] Chi phí tố tụng: Tổng chi 9.350.938đ (Chín triệu ba trăm năm mươi ngàn chín trăm ba mươi tám đồng). Ông Th đã nộp tạm ứng, tại phiên tòa ông Th tự nguyện chịu toàn bộ và đã nộp xong.

[6] Về án phí Dân sự sơ thẩm: Ông Lâm Trường G bà Đặng Tổ Vân C phải nộp 300.000 đồng.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ: khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; 39; khoản 3 Điều 228; Điều 91, 92 và 95 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 16 và khoản 5 Điều 166 Luật Đất đai. Khoản 2 Điều 26 và điểm a khoản 2 Điều 27 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn Th và bà Nguyễn Thị L đối với ông Lâm Trường G bà Đặng Tổ Vân C , về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

2. Buộc ông Lâm Trường G bà Đặng Tổ Vân C phải tự tháo dỡ hàng rào lưới B40, trụ cột bê tông để trả lại đất cho ông Võ Văn Th bà Nguyễn Thị L diện tích 137,4m<sup>2</sup> thuộc thửa 984, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã N, huyện Đ (được ký hiệu lô A) theo sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh V lập ngày 04-8-2020(Sơ đồ vị trí thửa đất ngày 04-8-2020 gửi kèm theo bản án).

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lâm Trường G bà Đặng Tổ Vân C phải nộp 300.000(Ba trăm ngàn đồng).

Ông Võ Văn Th và Nguyễn Thị L không phải nộp nên được hoàn trả số tiền 4.250.000đ(Bốn triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002676 ngày 18-12-2019 của Chi cục thi hành án dân huyện Đ, tỉnh V.

Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh V xét xử phúc thẩm. Riêng đương sự vắng mặt quyền kháng cáo tính từ ngày nhận bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

#### **Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tỉnh V
- Viện kiểm sát huyện Đ, tỉnh V
- Chi cục thi hành án huyện Đ
- Sở tư pháp, tỉnh V
- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Huyện Đ
- UBND xã N, huyện Đ, tỉnh V
- Các đương sự
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

**Võ Thị Thanh Trúc**

