

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỨC HUỆ
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 27/2022/DS-ST

Ngày: 22-9-2022

V/v “tranh chấp quyền sử
dụng đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HUỆ TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Bích Liên.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Lữ Minh Luân

Ông Nguyễn Tấn Rõn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Thị Bé Đào - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Huệ, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đức Huệ tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Tùng - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Huệ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 124/2015/TLST-DS ngày 30 tháng 12 năm 2015 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 27/2022/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty Cổ phần đầu tư phát triển P - Địa chỉ: Số 75, đường Thân Văn Nhiếp, phường A, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê P1 - Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quang P2 - Trưởng phòng tổ chức - hành chính (Văn bản ủy quyền ngày 02-02-2015. Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Ngô Văn Định - Văn phòng Luật sư Nguyễn Đức thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai.(Có mặt)

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị S - Sinh năm 1947 (Có mặt) và ông Trương Văn S1 - Sinh năm 1937 - Trú tại: ấp M, xã M1, huyện M2, tỉnh M3.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Trương Văn S1:

- Ông Trương Trung S2 - Sinh năm 1974 (Vắng mặt)

- Bà Trương Thị S3 - Sinh năm 1977 (Vắng mặt).

- Bà Trương Thị S4 - Sinh năm 1981 (Vắng mặt).

(Ông S2, bà S3, bà S4 có đơn xin xét xử vắng mặt ngày 20-9-2022).

- Ông Trương Vũ S5 - Sinh năm 1984 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp M, xã M1, huyện M2, tỉnh M3.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Trần Đức Dũng và luật sư Trần Thành Danh - Văn phòng luật sư Trần Đức Dũng thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Trương Trung S2 - Sinh năm 1974 (Vắng mặt)

+ Bà Trương Thị S3 - Sinh năm 1977. (Vắng mặt)

+ Bà Trương Thị S4 - Sinh năm 1981. (Vắng mặt)

+ Ông Trương Vũ S5 - Sinh năm 1984 (Có mặt).

+ Bà Võ Thị S6 - Sinh năm 1987. (Vắng mặt)

+ Trương Quang S7 - Sinh năm 2020 - Người đại diện hợp pháp: Bà Võ Thị S6 - Sinh năm 1987 (Mẹ ruột, vắng mặt).

(Ông S2, bà S3, bà S4, bà S6 có đơn xin xét xử vắng mặt ngày 20-9-2022).

Cùng địa chỉ: ấp M, xã M1, huyện M2, tỉnh M3.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 02-02-2015, các đơn khởi kiện bổ sung ngày 19-10-2020, ngày 14-6-2022, các văn bản tiếp theo và tại phiên tòa, nguyên đơn Công ty Cổ phần đầu tư phát triển P (viết tắt là Công ty P) do ông Nguyễn Quang P2 đại diện hợp pháp trình bày và yêu cầu:

Năm 2010, Công ty P được Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) tỉnh Long An giao diện tích đất 170.008m², thửa 3468, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp M, xã M1, huyện M2, tỉnh Long An. Diện tích đất được giao trên thực tế ngày 04-8-2010. Ngày 07-7-2011, UBND tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 758113, mục đích sử dụng: đất nghĩa trang, nghĩa địa.

Năm 2011, bà S và ông S1 lần chiếm diện tích đất 20.358m² (đo đạc thực tế), thuộc một phần thửa 3468 là các khu A + B + C của Mảnh trích đo địa chính số 01-2020 ngày 10-7-2020 của Trung tâm quy hoạch và Điều tra tài nguyên môi trường biển khu vực phía Nam được Văn phòng đăng ký đất đai duyệt ngày 16-9-2020 (sau đây gọi tắt là Mảnh trích đo số 01-2020). Công ty P khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị

S, ông S1, ông S2, bà S3, bà S4, ông S5, bà S6, cháu S7 trả lại cho Công ty P diện tích đất 20.358m², thuộc một phần thửa 3468, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã M1, huyện M2 (khu A, B và C của Mảnh trích đo số 01-2020).

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của Công ty P và bà S, ông S5 cùng thống nhất trình bày: Các bên đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận toàn bộ sự thỏa thuận của các đương sự, cụ thể như sau:

- Bà S và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông S1 gồm ông S2, bà S3, bà S4, ông S5 (đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan) và bà S6, cháu S7 chấm dứt việc lấn chiếm quyền sử dụng đất diện tích 20.358m², thuộc một phần thửa 3468, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã M1, huyện M2 (khu A, B và C của Mảnh trích đo số 01-2020) thuộc quyền sử dụng đất của Công ty P.

- Bà S và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông S1 gồm ông S2, bà S3, bà S4, ông S5 (đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan) và bà S6, cháu S7 có nghĩa vụ giao trả cho Công ty P diện tích đất 20.358m², thuộc một phần thửa 3468, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã M1, huyện M2 (khu A, B và C của Mảnh trích đo số 01-2020) do bà S, ông S5, bà S6 đang sử dụng để canh tác lúa từ năm 2011 đến nay. Diện tích đất 20.358m², thuộc một phần thửa 3468, tờ bản đồ số 8 do Công ty P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 758113, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CT 07352 ngày 07-7-2011 do UBND tỉnh Long An cấp.

- Công ty P tự nguyện hỗ trợ bà S và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông S1 35.000.000 đồng/ha nhưng làm tròn số thành 73.000.000 đồng trên tổng diện tích đất 20.358m² mà bà S cùng ông S2, bà S3, bà S4, ông S5 và bà S6, cháu S7 phải trả cho Công ty P.

- Công ty P và bà S, ông S2, bà S3, bà S4, ông S5, bà S6, cháu S7 không tranh chấp về tài sản trên đất.

- Công ty P tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm trong vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty P trình bày: Công ty P và bà S, ông S5 đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đức Huệ phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: trong quá trình thụ lý, thời gian chuẩn bị đưa vụ án ra xét xử và tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về quan điểm giải quyết vụ án: tại phiên tòa, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án. Nội dung thỏa thuận của các đương sự không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Công ty P khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị S, ông Trương Văn S1, ông S2, bà S3, bà S4, ông S5, bà S6, cháu S7 trả lại diện tích đất 20.358m², thuộc một phần thửa 3468, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã M1, huyện M2 nên xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “tranh chấp quyền sử dụng đất”, bất động sản tọa lạc tại huyện Đức Huệ nên Tòa án nhân dân huyện Đức Huệ thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm quy định tại khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.

[2]. Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà S vắng mặt. Bà S không tiếp tục yêu cầu người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà S; Ông S2, bà S3, bà S4, bà S6 có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, 228 Bộ Luật Tố tụng dân sự tiếp tục giải quyết vụ án.

[3]. Tại phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt là ông S5 đã tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án. Nhưng những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm ông S2, bà S3, bà S4, bà S6 vắng mặt tại phiên tòa nên để đảm bảo quyền kháng cáo cho các đương sự vắng mặt, Hội đồng xét xử không ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự mà vẫn tiến hành xét xử và ban hành bản án.

[4]. Các bên đương sự đồng ý kết quả Mảnh trích đo địa chính số 01-2020 ngày 10-7-2020 của Trung tâm quy hoạch và Điều tra tài nguyên môi trường biển khu vực phía Nam được Văn phòng đăng ký đất đai duyệt ngày 16-9-2020. Các đương sự chỉ yêu cầu giải quyết về diện tích đất, không tranh chấp về tài sản trên đất và giá trị quyền sử dụng đất nên Hội đồng xét xử tính án phí đối với tranh chấp về quyền sử dụng đất.

[5]. Xét Công ty P và bà S, ông S5 thống nhất thỏa thuận các nội dung:

[5.1]. Bà S và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông S1 gồm ông S2, bà S3, bà S4, ông S5 (đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan) và bà S6, cháu S7 chấm dứt việc lấn chiếm quyền sử dụng đất diện tích 20.358m², thuộc một phần thửa 3468, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã M1, huyện M2 (khu A, B và C của Mảnh trích đo số 01-2020).

[5.2]. Bà S và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông S1 gồm ông S2, bà S3, bà S4, ông S5 (đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan) và bà S6, cháu S7 phải có nghĩa vụ trả cho Công ty P diện tích đất 20.358m², thuộc một phần thửa 3468, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã M1, huyện M2 (khu A, B và C của Mảnh trích đo số 01-2020) do bà S, ông S5, bà S6 đang sử dụng để canh tác lúa từ năm 2011 đến nay. Diện tích 20.358m², thuộc một phần thửa 3468, tờ bản đồ số 8 do Công ty P

đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 758113, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CT 07352 ngày 07-7-2011 do UBND tỉnh Long An cấp.

[5.3]. Công ty P tự nguyện hỗ trợ bà S và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông S1 35.000.000 đồng/ha nhưng làm tròn thành 73.000.000 đồng trên tổng diện tích đất 20.358m² mà bà S cùng ông S2, bà S3, bà S4, ông S5 và bà S6, cháu S7 phải trả cho Công ty P.

[5.4]. Công ty P và bà S, ông S2, bà S3, bà S4, ông S5, bà S6, cháu S7 không tranh chấp về tài sản trên đất.

[5.5]. Công ty P tự nguyện chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng.

[5.6]. Việc thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[6]. Với những nhận định trên, quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện Kiểm sát là có cơ sở chấp nhận.

[7]. Cũng với những nhận định các mục [4], [5], Hội đồng xét xử cũng chấp nhận toàn bộ đề nghị của người bảo vệ lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

[8]. Về lệ phí đo vẽ và chi phí thẩm định, định giá tài sản: Tổng cộng 20.912.000 đồng, Công ty P tự nguyện chịu toàn bộ. Số tiền này Công ty P đã nộp tạm ứng và chi phí xong.

[9]. Về án phí: Theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí: bà S và ông S2, bà S3, bà S4, ông S5, bà S6 phải chịu tổng cộng 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm (về nội dung trả đất cho Công ty P). Công ty P tự nguyện chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm thay cho bà S và ông S2, bà S3, bà S4, ông S5, bà S6. Công ty P phải chịu 3.650.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm (đối với số tiền trả cho phía bị đơn, cách tính: 73.000.000 đồng x 5%). Tổng cộng Công ty P phải chịu 3.950.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 158, các Điều 227, 228 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 100, 166 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần đầu tư phát triển P về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với bà Nguyễn Thị S và ông Trương Văn S1 (do ông Trương Trung S2, bà Trương Thị S3, bà Trương Thị S4, ông Trương Vũ S5 kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông S1) về diện tích đất 20.358m².

Ghi nhận việc thỏa thuận của Công ty Cổ phần đầu tư phát triển P với bà Nguyễn Thị S, ông Trương Vũ S5 như sau:

- Bà Nguyễn Thị S và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Trương Văn S1 gồm ông Trương Trung S2, bà Trương Thị S3, bà Trương Thị S4, ông Trương Vũ S5, bà Võ Thị S6, Trương Quang S7 phải chấm dứt việc lấn chiếm quyền sử dụng đất diện tích đất 20.358m², thuộc một phần thửa 3468, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã M1, huyện M2 (khu A, B và C của Mảnh trích đo địa chính số 01-2020) thuộc quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần đầu tư phát triển P theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 758113, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CT 07352 ngày 07-7-2011 khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Buộc bà Nguyễn Thị S, ông Trương Trung S2, bà Trương Thị S3, bà Trương Thị S4, ông Trương Vũ S5, bà Võ Thị S6, Trương Quang S7 phải trả cho Công ty Cổ phần đầu tư phát triển P diện tích đất 20.358m², thuộc một phần thửa 3468, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã M1, huyện M2 (gồm khu A, B và C), cụ thể:

Khu A:

Đông giáp thửa 3468 (phần còn lại), dài 69,7m.

Tây giáp bờ kênh, dài 46,2m + 22,1m.

Nam giáp thửa 3468 (phần còn lại), dài 112,4m.

Bắc giáp thửa 3468 (phần còn lại), dài 104,8m.

Khu B:

Đông giáp bờ kênh, dài 70,8m

Tây giáp thửa 3468 (phần còn lại), dài 69,7m.

Nam giáp thửa 3468 (phần còn lại), dài 101m.

Bắc giáp thửa 3468 (phần còn lại), dài 96,9m.

Khu C:

Đông giáp thửa 3468 (phần còn lại), dài 71,7m.

Tây giáp bờ kênh, dài 70,8m.

Nam giáp thửa 3468 (phần còn lại), dài 94,5m.

Bắc giáp thửa 3468 (phần còn lại), dài 91,5m.

(Độ dài cụ thể của từng cạnh và vị trí tiếp giáp của diện tích đất 20.358m², thuộc một phần thửa 3468, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã M1, huyện M2 gồm các khu A, B và C theo Mảnh trích đo địa chính số 01-2020 của Trung tâm quy hoạch và Điều

tra tài nguyên môi trường biển khu vực phía Nam được Văn phòng đăng ký đất đai duyệt ngày 16-9-2020 - được đính kèm theo bản án).

- Công ty Cổ phần đầu tư phát triển P tự nguyện hỗ trợ bà Nguyễn Thị S và ông Trương Văn S1 (do những người kế thừa quyền và nghĩa vụ là ông S2, bà S3, bà S4, ông S5 nhận thay) tổng số tiền 73.000.000 đồng (bảy mươi ba triệu đồng) trên tổng diện tích đất 20.358m² mà bà S cùng ông S2, bà S3, bà S4, ông S5 và bà S6, cháu S7 phải trả cho Công ty Cổ phần đầu tư phát triển P.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu lãi đối với số tiền chậm thi hành án theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về chi phí đo vẽ, thẩm định và định giá tài sản: Công ty Cổ phần đầu tư phát triển P tự nguyện chịu toàn bộ 20.912.000 đồng (hai mươi triệu, chín trăm mười hai nghìn đồng). Số tiền này Công ty Cổ phần đầu tư phát triển P đã nộp tạm ứng và chi phí xong.

3. Về án phí:

Công ty Cổ phần đầu tư phát triển P phải chịu 3.950.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ với 12.322.500 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 02786 ngày 30-12-2015 và số 8828 ngày 22-10-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Huệ. Trả lại cho Công ty Cổ phần đầu tư phát triển P 8.372.500 đồng (tám triệu, ba trăm bảy mươi hai nghìn, năm trăm đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm theo thủ tục phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án theo thủ tục phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết.

5. 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, 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.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Đức Huệ;
- Đường sự;
- Chi cục THADS huyện Đức Huệ;
- Lưu hồ sơ, án văn.

(Đã ký)

Trần Thị Bích Liên

