

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐẤT ĐỎ
TỈNH BÀ RỊA VŨNG TÀU**

Bản án số 11/2022/DSST
Ngày 10 tháng 3 năm 2022
"V/v t/c quyền sử dụng đất"

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

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẤT ĐỎ TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

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

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

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Hà.

Bà Dương Thị Được.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Hoàn, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đất Đỏ tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tùng Lâm, kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 3 năm 2022, tại Tòa án nhân huyện Đất Đỏ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân thụ lý số 83/2021/TLST- DS ngày 21 tháng 07 năm 2021 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 07/2022/QĐXX- DS ngày 10 tháng 01 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 05/2022/QĐST-DS ngày 09/02/2022 giữa:

- *Nguyên đơn:* Ông Ngô Văn L, sinh năm 1935. (Vắng mặt)

Địa chỉ: 47ô1, tổ 17 khu phố T, thị trấn Đ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Bảo S, sinh năm 1980; Địa chỉ: 47ô1, tổ 17 khu phố T, thị trấn Đ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Có mặt)

Văn bản ủy quyền được Văn phòng Công chứng Trần Văn Thực ký công chứng số 7009 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/11/2021.

- *Bị đơn:* Ông Trần M, sinh năm 1969 (Vắng mặt); bà Lê Thị Mi, sinh năm 1969. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 17 khu phố T, thị trấn Đ, huyện Đất Đỏ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

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

1- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1957; Địa chỉ: 47ô1, tổ 17 khu phố T, thị trấn Đ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Vắng mặt)

2- Ông Trần Quốc C, sinh năm 1995. (Vắng mặt)

3- Ông Trần Quốc Hn, sinh năm 1996. (Vắng mặt)

4- Ông Trần Phúc Hu, sinh ngày 14/11/2004. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ 17 khu phố T, thị trấn Đ, huyện Đất Đỏ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện ghi ngày 21/6/2021 của nguyên đơn, bản khai tiếp theo, biên bản hòa giải và lời trình bày tại phiên tòa của người đại diện thể hiện như sau:* Nguồn gốc thửa đất số 317 tờ bản đồ số 2 thị trấn Đất Đỏ là của ông Ngô Văn M cha ruột của ông Ngô Văn L, sau khi ông M chết để lại cho ông L quản lý sử dụng. Ngoài thửa đất 317 còn có các thửa đất khác ông L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, riêng thửa 317 cũng kê khai nhưng cơ quan chuyên môn cấp còn sót lại nên chưa có giấy chỉ có tên trong sổ mục kê. Vào năm 2015 vợ chồng bà Mi, ông M không có nơi ở nên ông L chuyển nhượng lại đất để xây nhà ở, diện tích 500m² một phần thửa đất số 477 tờ bản đồ số 02 thị trấn Đất Đỏ. Thửa đất này có tổng diện tích là 4.109m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vị trí giáp ranh với thửa đất số 317. Hợp đồng được Văn phòng công chứng Lam S ký số 1615 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/11/2015, được UBND huyện Đất Đỏ công nhận cấp giấy chứng nhận QSD đất số CC 633745 ngày 26/11/2015 cho bà Mi, ông M theo thửa đất mới được tách ra từ thửa 477 là thửa số 1407 diện tích 500m². Bà Mi, ông M đã nhận đất quản lý sử dụng đúng mốc giới của thửa đất nhận chuyển nhượng, không tranh chấp gì đến hợp đồng chuyển nhượng. Trong quá trình chiếm hữu sử dụng đất bà Mi, ông M đã sử dụng lấn chiếm qua thửa đất số 477 còn lại và 317 của ông L. Năm 2019 ông L khởi kiện tranh chấp, đối với thửa đất 477 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ xét xử tại bản án số 26/2019/DS-ST ngày 06/12/2019; còn thửa đất số 317 chưa được cấp giấy nên tách ra giải quyết sau.

Nay, ông L yêu cầu Tòa án buộc bà Mi, ông M cùng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan phải giao trả lại cho ông L quyền sử dụng đất, diện tích 52,8m² thuộc thửa đất số 317 tờ bản đồ số 2 thị trấn Đất Đỏ. Đối với cây trồng trên đất buộc bà Mi, ông M tự phá bỏ. Về diện tích đất tranh chấp thống nhất như Mạnh trích đo địa chính ngày 01/12/2021; Về giá trị tài sản tranh chấp thống nhất như biên bản định giá ngày 16/11/2021.

** Bị đơn bà Lê Thị Mi vắng mặt, tại biên ghi lời khai, biên bản hòa giải bà Mi trình bày như sau:* Vào khoảng thời gian năm 2015 vợ chồng bà Mi có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông L để xây nhà ở, diện tích nhận chuyển nhượng là 500m². Hợp đồng được công nhận, vợ chồng bà Mi đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1407 tờ bản đồ số 2 thị trấn Đất Đỏ, các bên không xảy ra tranh chấp về hợp đồng. Vào năm 2017 do công trình kênh dẫn nước đi qua đã thu hồi diện tích 260,9m² diện tích còn lại là 239,1m², từ khi nhận đất sử dụng mặc dù hai bên không có ranh rào cố định, nhưng vợ chồng bà Mi vẫn sử dụng đúng mốc giới của thửa đất của bà nhận chuyển nhượng, không lấn chiếm đất của ông L. Phần diện tích đất tranh chấp là thửa 317 bà Mi đang quản lý sử dụng không nằm trong thửa đất 1407 của bà, bà không biết việc cấp giấy của Nhà nước, chỉ biết thực tế sử dụng đất của bà là đúng mốc giới đất nhận chuyển nhượng, không lấn chiếm của ông L.

Nay, trước yêu cầu khởi kiện của ông L, bà Mi không chấp nhận; Về diện tích đất tranh chấp và giá trị QSD đất, cây trồng trên đất bà Mi không có ý kiến.

Bị đơn ông Nguyễn M vắng mặt, trong quá thụ lý giải quyết vụ án không triệu tập được ông M không có bản khai để thể hiện ý kiến của ông M về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

1- Bà Nguyễn Thị H có quan hệ là vợ của ông Ngô Văn L có đơn xin xét xử vắng mặt, tại bản khai bà H trình bày như sau: Vào năm 2015 vợ chồng bà Mi không có nơi ở, vì tình nghĩa nên ông L đồng ý chuyển nhượng 500m² một phần diện tích của thửa đất số 477 tờ bản đồ số 2 thị trấn Đất Đỏ, được tách ra thành số thửa mới là 1407. Hợp đồng hoàn thành bà Mi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông L giao đất cho bà Mi sử dụng đúng hợp đồng, không xảy ra tranh chấp gì đến hợp đồng. Do mốc giới thửa đất không có ranh rào cố định trong quá trình sử dụng, bà Mi đã cố tình sử dụng lấn qua các thửa đất giáp ranh liền kề của ông L, cụ thể là thửa đất số 477 và 317; Đối với thửa 477 đã được Tòa án xét xử ngày 06/12/2019, còn thửa 317 chưa được cấp giấy tòa án tách ra giải quyết sau. Nay, bà H thống nhất ý kiến của ông L, yêu cầu bà Mi, ông M giao trả lại đất đã lấn chiếm.

2- Ông Lê Bảo S có quan hệ là con riêng của bà H, gọi ông L là cha dượng là người đang quản lý sử dụng đất của ông L trình bày như sau: Việc ông L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Mi, ông S có biết, hợp đồng chuyển nhượng hoàn thành giao đất cho bà Mi sử dụng không xảy ra tranh chấp. Trong quá trình sử dụng đất bà Mi đã lấn chiếm qua đất của ông L, như đơn ông L trình bày. Nay, ông S thống nhất theo ý kiến của ông L không có yêu cầu độc lập.

3- Ông Trần Quốc C, Trần Quốc Hn, Trần Phúc Hu cùng là con của bà Mi với ông M, đang sống trên thửa đất số 1047, đang cùng sử dụng diện tích thửa đất tranh chấp nên được đưa vào tham gia tố tụng, trong quá trình thụ lý giải quyết không triệu tập được các đương sự, không cung cấp bản khai để biết ý kiến của các đương sự đối với yêu cầu của nguyên đơn.

** Tại Công văn số 11563/UBND-PTNMT ngày 21/9/2021 của UBND huyện Đất Đỏ ý kiến về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất tranh chấp như sau: Thửa đất số 317 tờ bản đồ số 2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong sổ mục kê năm 1997 người đăng ký có tên Ngô Văn M; Sổ mục kê năm 2013 người đăng ký có tên Ngô Văn L.*

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán Hội đồng xét xử chấp hành đúng quy định của pháp luật về tố tụng. Tuy nhiên Thẩm phán còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử; Thu thập chứng cứ không đúng hình thức về văn bản, Thu thập bằng công văn đề nghị mà không ra quyết định thu thập chứng cứ; Bị đơn vắng mặt mà không tiến hành hòa giải lại lần hai, kiến nghị Thẩm phán rút kinh nghiệm; Đối với đương sự: bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không chấp hành quy định của pháp luật về tố tụng dân sự, vắng mặt phiên hòa giải và các phiên tòa.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào chứng cứ được Tòa án thu thập có tại hồ sơ, lời trình bày của đương sự và tranh tụng tại phiên tòa nhận thấy: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ để chấp nhận.

Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi xem xét đầy đủ toàn diện các chứng cứ, nghe ý kiến của đại diện Viện kiểm sát và các đương sự;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*** Về tố tụng:**

[1] Về thẩm quyền: Đây là vụ kiện tranh chấp quyền sử dụng đất, vị trí đất tranh chấp tại huyện Đất Đỏ, theo quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn và người liên quan vắng mặt lần thứ hai không có lý do chính đáng nên việc xét xử vắng mặt đương sự phù hợp quy định tại Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị H có đơn xin xét xử vắng mặt.

*** Về nội dung:**

[1] Ông Ngô Văn L tranh chấp diện tích 52,8m², một phần diện tích của thửa đất số 317 tờ bản đồ số 2 thị trấn Đất Đỏ theo Mảnh trích đo địa chính số 586-2021 ngày 01/12/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ. Thửa đất số 317 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo Công văn số 1563/UBND-PTNMT ngày 28/9/2021 trong sổ mục kê năm 1997 do ông Ngô Văn M đăng ký, sổ mục kê năm 2013 do ông Ngô Văn L đăng ký. Hiện trạng sử dụng đất thì gia đình bà Lê Thị Mi đang sử dụng, trên đất có trồng chuối. Giáp ranh liền kề là thửa đất số 1407 của bà Lê Thị Mi, nguồn gốc thửa đất số 1407 là do bà Mi nhận chuyển nhượng của ông L. Theo ông L hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà Mi là một phần diện tích của thửa đất 477 được tách ra thành thửa 1407, trong quá trình sử dụng bà Mi đã lấn qua thửa đất 317 của ông L. Bà Mi cho rằng từ khi được ông L giao đất bà sử dụng đúng mốc đất được giao, không lấn đất của ông L, trong quá trình thụ lý vụ án hòa giải các bên không thỏa thuận được, tại phiên tòa bà Mi, ông M vắng mặt.

[2] Xét về nguồn gốc đất: Các bên thống nhất, đất có nguồn gốc của ông L đối với thửa đất tranh chấp là thửa 317, cũng như thửa đất 1407 của bà Mi đang quản lý sử dụng. Bà Mi, ông M xác lập quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1407 từ ông L thông qua hình thức chuyển nhượng.

[3] Xét tính pháp lý của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng Lam S ký công chứng số 1615 ngày 16/11/2015, diện tích chuyển nhượng là 500m² thửa đất số 477 tờ bản đồ số 02 thị trấn Đất Đỏ. Hợp đồng được Nhà Nước công nhận, bà Mi, ông M được UBND huyện Đất Đỏ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 633745 ngày 26/11/2015 tương ứng thửa đất mới là 1407. Các bên không có tranh chấp về hợp đồng

chuyển nhượng, hợp đồng có hiệu lực pháp luật nên buộc các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng theo hợp đồng. Bà Mi, ông M được xác lập quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1407, nhưng lại sử dụng qua thửa 317 là không tôn trọng, duy trì ranh giới chung được quy định tại khoản 1 Điều 175 Bộ luật dân sự.

[4] Xét yêu cầu của khởi kiện: Thửa đất số 317 tờ bản đồ số 2 thị trấn Đất Đỏ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng ông L là người đăng ký trong sổ mục kê, theo quy định tại điểm b khoản 1 điều 100 Luật đất đai, xác định là đất của ông L, ông L chuyển nhượng cho bà Mi, ông M thửa 1407, bà Mi, ông M đã sử dụng lấn qua thửa đất 317 của ông L là xâm phạm đất quyền sử dụng đất hợp pháp của ông L, việc sử dụng đất của bà Mi, ông M trái quy định của pháp luật về đất đai nên yêu cầu khởi kiện của ông L có căn cứ chấp nhận, buộc bà Mi ông M và các con của bà Mi, ông M đang cùng quản lý sử dụng đất phải trả lại đất cho ông L.

[5] Đối với cây trồng trên đất: Theo biên bản thẩm định, định giá trên đất có cây chuối do gia đình bà Mi trồng, bà Mi phải tự phá bỏ những cây chuối trên đất để giao trả lại đất cho ông L, nếu bà Mi không thực hiện ông L có quyền yêu cầu cưỡng chế thi hành.

[6] Về chi phí tố tụng: Ông Trần M, bà Lê Thị Mi phải chịu, buộc ông M, bà Mi phải thanh toán lại cho ông Ngô Văn L số tiền ông L đã tạm ứng là 3.536.443đ, trong đó chi phí định giá là 2.000.000đ, và chi phí đo vẽ đất là 1.536.443đ.

[7] Về án phí: Ông Mi, bà M phải chịu án phí không có giá ngạch; ông L không phải chịu án phí.

[8] Về quyền kháng cáo: Các bên có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào các Điều 26, 39, 147, 165, 227, 228, 271 Bộ luật tố tụng dân sự; Các điều 163, 166, 168, 175 Bộ luật dân sự; Các Điều 100, 166, 203 Luật đất đai năm 2013, 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.

Tuyên xử:

1-/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn L về việc yêu cầu bà Lê Thị Mi, ông Trần M cùng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Quốc C, ông Trần Quốc Hn, ông Trần Phúc Hu phải trả lại quyền sử dụng đất.

Buộc bà Lê Thị Mi, ông Trần M, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Quốc C, ông Trần Quốc Hn, ông Trần Phúc Hu phải trả lại quyền sử dụng đất diện tích 52,8m² một phần diện tích thửa đất số 317 tờ bản đồ số 02 thị trấn Đất Đỏ cho ông Ngô Văn L. (Kèm theo Mạnh trích đo địa chính số 586-2021 ngày 01/12/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ). Buộc ông Trần M, bà Lê Thị Mi, cùng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan tự thu dọn những cây chuối trồng trên đất để trả lại đất cho ông L.

2-/ Về chi phí tố tụng: Buộc ông Trần M, bà Lê Thị Mi có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông Ngô Văn L số tiền đã tạm ứng là 3.536.443đ (Ba triệu năm trăm ba mươi sáu ngàn, bốn trăm bốn mươi ba 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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3-/ Về án phí: Ông Trần M, bà Lê Thị Mi phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự không có giá ngạch; Ông Ngô Văn L không phải chịu án phí.

4-/ Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (10/3/2022) nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu xét xử phúc thẩm. Đương sự vắng mặt tại phiên Tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận bản án, hoặc niêm yết bản án.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh BR-VT
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Đất Đỏ;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ

NGUYỄN VĂN TIẾN