TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN XUYÊN MỘC** **TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc**

Bản án số: 27/2020/DS-ST
Ngày : 15/7/2020.
V/v: " Tranh chấp QSD đất ".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN XUYÊN MỘC – TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

Thành phần Hội đồng xét xử gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Ngọc Tuấn.
Các hội thẩm nhân dân:
Ông Dương Đình Luật.
Bà Trịnh Thị Mai Hương.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lệ Hằng – Thư ký toà án nhân dân huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện XM tham gia phiên tòa: Ông Vũ Đình Rư – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 7 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện XM, xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 39/2011/TLST – DS ngày 25/7/2011, quyết định tạm đình chỉ số: 08/2012/QĐST-TĐC ngày 08/6/2012, về việc: " Tranh chấp Quyền sử dụng đất ". Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 08/2018/QĐXXST- DS ngày 12/3/2018, Quyết định hoãn phiên toà số: 09/2018/QĐST-DS ngày 30/3/2018, thông báo mở lại phiên toà số: 11/2020/TB-TA ngày 03/6/2020, Quyết định hoãn phiên toà số: 22/2020/QĐST-DS ngày 24/6/2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: ĐTBP, sinh năm: 1968 – (Có mặt).
HKTT: Khu phố PL, TT PB, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Bị đơn: HTĐ, sinh năm: 1941 – (Bà Đ uỷ quyền tham gia tố tụng cho ông LQT, văn bản uỷ quyền ngày 06/7/2020).
HKTT: tổ 5, ấp TH, xã BT, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
Đại diện theo giấy uỷ quyền cho bà Đ:
LQT, sinh năm: 1978 – (Có mặt).
HKTT: tổ 4, ấp Trang Định, xã BT, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
Uỷ ban nhân dân xã BT, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu – (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khiếu nại đề ngày 11/8/2008, biên bản hoà giải tại xã BT, đơn khởi kiện ngày 01/12/2008, bản khai, biên bản hoà giải trong quá trình tố tụng tại Toà án và tại phiên toà, nguyên đơn bà ĐTBP trình bày: Vào năm 1975 bà T mẹ của bà P được cấp 01 lô đất với diện tích 1.000m^2, năm 1979 bà T mua tiếp 02 lô đất nữa của bà T, bà T và sử dụng để trồng điều. Trồng điều xong thì bà Đ có xin đi qua đất của

bà T bà T đồng ý, sau đó mọi người thấy con đường mòn nên cùng đi qua. Năm 1995 bà T được nhà nước cấp giấy chứng nhận QSD đất. Theo giấy chứng nhận QSD đất thì bà T được cấp QSD 3.089m^2 đất, trong đó có 300m^2 đất thổ cư. Gồm các thửa: Thửa số 35, tờ bản đồ địa chính số 11 xã BT với diện tích 1.297m^2, trong đó có 300m^2 đất thổ cư và thửa số 353, tờ bản đồ địa chính số 11 xã BT, với diện tích 1.792m^2. Theo số liệu bản đồ số hoá năm 2005 thì diện tích là: 2.878m^2. Cụ thể thửa số 35, tờ bản đồ địa chính số 11 xã BT diện tích 1.217m^2, trong đó có 300m^2 đất thổ cư, thửa số 353, tờ bản đồ địa chính số 11 xã BT, diện tích 1.661m^2. Năm 2008 bà T chuyển nhượng toàn bộ đất cho bà P, lúc này thì mới phát hiện là đất của bà T bị thiếu do cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà Đ.

Tại toà án bà P yêu cầu bà Đ trả lại phần diện tích 51m^2 đất tại thửa 398, tờ bản đồ địa chính số 11 xã BT của bà P nhưng cấp nhầm Giấy chứng nhận QSD đất cho bà Đ.

Tại phiên toà hôm nay bà P vẫn giữ nguyên ý kiến: Yêu cầu bà Đ trả lại phần diện tích 51m^2 đất tại thửa 398, tờ bản đồ địa chính số 11 xã BT của bà P nhưng cấp nhầm Giấy chứng nhận QSD đất cho bà Đ.

Theo biên bản hoà giải tại xã BT, bản tường trình, biên bản hoà giải trong quá trình tố tụng tại Toà án và tại phiên toà người đại diện cho bị đơn theo giấy uỷ quyền trình bày: Nguồn gốc đất của bà Đ là do bà Đ nhận chuyển nhượng của bà T vào năm 1982, khi nhận chuyển nhượng hai bên không làm giấy tờ gì nhưng bà T có chỉ ranh giới trên thực tế. Sau khi nhận chuyển nhượng bà Đ trồng điều, đến năm 1995 thì bà Đ được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Theo giấy chứng nhận QSD đất thì đất của bà Đ thuộc thửa 398, tờ bản đồ địa chính số 11 xã BT với diện tích 2.036m^2, trong đó có 300m^2 đất thổ cư. Cũng trong năm 1995 bà P có rào hàng ranh lấn sang đất của bà Đ, bà Đ có nhắc nhở bà P, nhưng bà P vẫn rào và bà Đ cũng không có khiếu nại gì.

Tại Toà án ông T không đồng ý với yêu cầu của bà P, vì bà Đ chỉ sử dụng đúng với đất được cấp giấy chứng nhận QSD đất, không lấn qua đất của bà P.

Tại phiên toà hôm nay ông T có ý kiến: Không đồng ý với yêu cầu của bà P, vì bà Đ chỉ sử dụng đúng với đất được cấp giấy chứng nhận QSD đất, không lấn qua đất của bà P.

Quan điểm của vị đại diện VKS tham gia phiên toà: Việc tuân theo pháp luật của thẩm phán và HĐXX: Thẩm phán và HĐXX đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án. Tuy nhiên, thời hạn xét xử còn kéo dài mà không có quyết định gia hạn thời gian giải quyết vụ án là chưa đúng với quy định. Nguyên đơn, đại diện theo uỷ quyền cho bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về yêu cầu của đương sự: Yêu cầu của nguyên đơn là không có căn cứ để chấp nhận. Đề nghị HĐXX xem xét quyết định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà. Qua phát biểu ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật tố tụng, việc chấp hành pháp luật và hướng giải quyết yêu cầu của đương sự. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Bà ĐTBP khởi kiện yêu cầu bà HTĐ trả lại đất cho bà P. Đây là tranh chấp về đất đai, theo quy định tại Khoản 9 Điều 26 và Điểm a Khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của tòa án nhân dân huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Uỷ ban nhân dân xã BT, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã được Triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, nên áp dụng Điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt Uỷ ban nhân dân xã BT, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

[2] Về yêu cầu của các bên đương sự: Tại phiên toà bà P vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Ông T vẫn giữ nguyên ý kiến của mình, hai bên không thoả thuận được việc giải quyết vụ kiện.

Xét lời trình bày của các bên và các tài liệu, chứng cứ thu thập được trong hồ sơ vụ án, HĐXX thấy: Cả hai bên đều cho rằng phần diện tích đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của mình. Trước khi khởi kiện các bên đã có ý kiến với nhau về việc sử dụng và ranh giới đất. Tuy nhiên, ngoài lời trình bày thì các bên không có tài liệu, chứng cứ gì thể hiện việc bên này có ý kiến với bên kia về việc sử dụng và ranh giới đất.

Mặc dù phần diện tích đất này đã được UBND huyện XM cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho bà Đ, nhưng trên thực tế phần diện tích đất này được phía bà P sử dụng và làm hàng rào từ những năm 1994, 1995 cho đến nay nhưng bà Đ cũng không có ý kiến phản đối, khiếu nại gì. Điều này cũng được ông T thừa nhận tại biên bản hoà giải ở UBND xã BT, tại các buổi làm việc tại Toà án trước đây (Bút lục số: 08, 25, 28) cũng như ông T thừa nhận tại phiên toà hôm nay. Như vậy, trên thực tế phần diện tích đất đang xảy ra tranh chấp này đã được bà P sử dụng từ lâu chứ bà Đ không sử dụng. Bà Đ không sử dụng diện tích đất này thì không còn đất để trả lại cho bà P được. Do đó, việc bà P yêu cầu phía bà Đ trả cho bà P 51m^2 đất tại thửa 398, tờ bản đồ địa chính số 11 xã BT là không có căn cứ để HĐXX chấp nhận.

Bà P cho rằng việc cấp Giấy chứng nhận QSD đất có sai sót thì khiếu nại với cơ quan có thẩm quyền để được xem xét, giải quyết theo quy định.

Còn 10m^2 đất do bà P sử dụng tại thửa đất số 1172 là đất thuộc đường giao thông nông thôn do UBND xã BT, huyện XM quản lý, không liên quan đến tranh chấp đất giữa bà P và bà Đ. Trường hợp này cơ quan quản lý nhà nước về đất đai có thẩm quyền xử lý theo thủ tục hành chính đối với người lấn chiếm đất công cộng, không phải tranh chấp dân sự nên HĐXX không xem xét.

Theo bản sơ đồ vị trí ngày 16/9/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai huyện XM thể hiện, ngoài phần diện tích đất đang xảy ra tranh chấp thì trong quá trình sử dụng giữa bà Đ và bà P còn lấn đất của nhau ở những vị trí khác. Tuy nhiên, cả hai bên không có yêu cầu gì đối với phần lấn qua này nên HĐXX không xem xét.

Về chi phí đo vẽ, định giá: Hết 4.022.397Đ (Bốn triệu không trăm hai mươi hai ngàn ba trăm chín mươi bảy đồng). Bà P phải chịu chi phí đo vẽ, định giá và đã nộp đủ.

Theo biên bản định giá ngày 21/12/2017 của Hội đồng định giá thì giá trị phần diện tích đất tranh cấp là: 12.750.000Đ (Mười hai triệu bảy trăm năm mươi ngàn).

Về án phí: Do yêu cầu không được chấp nhận nên bà P phải chịu án theo quy định.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Khoản 9 Điều 26 và Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228, Khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự.

Khoản 1, Khoản 5 Điều 105 Luật đất đai năm 2003.

Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu của bà ĐTBP đối với bà HTĐ.

[2] Về chi phí đo vẽ, định giá: Hết 4.022.397Đ (Bốn triệu không trăm hai mươi hai ngàn ba trăm chín mươi bảy đồng). Bà P phải chịu chi phí đo vẽ, định giá và đã nộp đủ.

[3] Về án phí: Bà P phải nộp: 637.000Đ (Sáu trăm ba mươi bảy ngàn) án phí DSST, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí: 200.000Đ (Hai trăm ngàn) mà bà P đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 005314 ngày 25/7/2011 của Chi cục thi hành án dân dân sự huyện XM. Bà P phải nộp thêm 437.000 (Bốn trăm ba mươi bảy ngàn) án phí DSST.

[4] Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (Những người vắng mặt tại phiên toà thời hạn trên được tính từ ngày nhận hoặc niêm yết bản án) để yêu cầu TAND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà
(Đã ký)

Hoàng Ngọc Tuấn

Nơi nhận.
- *TAND tỉnh BR – VT.*
- *VKSND huyện XM.*
- *Chi cục THADS huyện XM.*
- *Người tham gia tố tụng.*
- *Lưu.*