TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **74**/2018/DS-ST
Ngày 30 - 11 - 2018
V/v Tranh chấp đòi lại đất bị lấn chiếm

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

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

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Lê Thanh Tâm.

2. Ông Ngô Văn Lầu.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Quốc Việt - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:* Ông Trần Văn Nghiệp - Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 52/2017/TLST-DS ngày 20 tháng 6 năm 2017, về việc "*Tranh chấp đòi lại đất bị lấn chiếm và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 123/2018/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 10 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 98/2018/QĐST-DS ngày 09 tháng 11 năm 2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông A. Địa chỉ: thành phố Cần Thơ. *(vắng mặt)*

Người đại diện hợp pháp (theo ủy quyền) của ông A: Ông A1. Địa chỉ: ấp X1, xã Y1, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng. (theo giấy ủy quyền ngày 24/10/2017) *(có mặt)*

Bị đơn:

1/. Bà B. Nơi cư trú cuối cùng: ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng. Chỗ ở hiện nay: Hoa Kỳ (không rõ địa chỉ cụ thể). *(vắng mặt)*

2/. Ông C. Địa chỉ: ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng. *(có mặt)*

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/. Ông D. Nơi cư trú cuối cùng: ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng. Chỗ ở hiện nay: Hoa Kỳ (không rõ địa chỉ cụ thể). *(vắng mặt)*

2/. Bà E. Địa chỉ: ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng. *(vắng mặt)*

3/. Ủy ban nhân dân huyện Z. Địa chỉ: ấp X2, xã Y2, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp (theo pháp luật) của Ủy ban nhân dân huyện Z: Ông J, Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Z. *(vắng mặt, đã có văn bản yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt)*

4/. Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp (theo ủy quyền) của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng: Ông F, Chức vụ: Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng. (theo giấy ủy quyền ngày 24/9/2018) *(vắng mặt)*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện đề ngày 12/8/2010 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 03/2/2013, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông A trình bày:* Vào năm 1993 ông A có nhận chuyển nhượng của ông M phần đất ngang 05m, dài 50m, diện tích 250m^2 thuộc thửa số 07, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng. Đến năm 2000 phần đất trên được UBND tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000362 ngày 01/3/2000 có tứ cận: Phía đông giáp đất hộ bà B số đo 49,7m; Phía tây giáp với đất hộ ông C số đo 49,7m; Phía nam giáp với đường W số đo 5m; Phía bắc giáp với kênh thủy lợi số đo 5m. Hiện tại phần đất của ông chỉ còn lại 0,4m. Phần đất bà B chồng lên đất ông chiều ngang 1,2m, chiều dài 50m. Phần đất bà E chồng lên đất ông chiều ngang 3m, chiều dài 50m. Còn lại 0,8m chiều ngang nằm trong giấy của bà E 0,4m.

Nên ông A khởi kiện yêu cầu Tòa án xử buộc bà B trả lại cho ông phần đất đã lấn chiếm diện tích 60m^2, buộc bà E và ông C trả lại phần đất lấn chiếm 170m^2. Đồng thời yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0013 do UBND tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 05/10/1998 của hộ ông N nhưng đã chuyển nhượng cho bà E và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2713 do UBND huyện Z cấp cho ông P nhưng đã chuyển nhượng cho bà B.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 09/9/2015, ông A đã thay đổi yêu cầu khởi kiện là yêu cầu bà B, ông D trả lại giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích theo đo đạc thực tế là 62m^2 và buộc ông C, bà E trả giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích 21,1m^2; đồng thời rút lại yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

- *Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà B (đồng thời là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông D) trình bày:* Vào năm 2007, ông D và bà B có nhận chuyển nhượng của bà O phần đất diện tích 272,7m^2 thuộc thửa số 35, tờ bản đồ số 63, tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng. Ông bà đã được UBND huyện Z cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 687167 vào năm 2008. Ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông A vì ông bà không có lấn chiếm đất của ông A.

- *Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà E trình bày:* Vào năm 2007, ông C và bà E có nhận chuyển nhượng của ông R phần đất diện tích 400m^2 thuộc thửa số 970, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng. Thửa đất trên UBND

huyện Z cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0013 cho hộ ông N vào ngày 05/10/1998 đến tháng 10/2007 đã chuyển tên cho bà E. Ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông A vì ông bà không có lấn chiếm đất của ông A. Nếu việc cấp đất có chồng lấn là trách nhiệm của cơ quan Nhà nước.

- *Tại văn bản số 160/UBND-TD ngày 12/02/2015, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng trình bày:* Đối với việc hợp thức hóa quyền sử dụng đất cho ông N, ngày 19/10/1993 UBND huyện Z ban hành Quyết định số 638/QĐ.UBTX.93 về việc tạm cấp 150m^2 đất (chiều ngang 5m, chiều dài 30m) cho ông N, nhưng thực tế ông N sử dụng diện tích 400m^2 (chiền ngang 8m, chiều dài 50m), dư 250m^2. Theo công văn số 1132/CV.HC.97 ngày 26/11/1997 của Chủ tịch UBND tỉnh Sóc Trăng chấp nhận hợp thức hóa cho các hộ gia đình và cá nhân được UBND huyện Z cấp đất hoặc chuyển nhượng đất của các hộ được cấp đất có số đo và diện tích dư ra so với quyết định cấp đất và đã nộp tiền sử dụng diện tích đất dư. Năm 1998, ông N đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 400m^2 (trong đó có phần đất dư 250m^2) và ông đã nộp tiền sử dụng đất tại Cục thuế tỉnh Sóc Trăng vào ngày 03/01/1997. Ngày 02/10/1998, UBND tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, số I - 195964, thuộc thửa 970, tờ bản đồ số 05, diện tích 400m^2. Ngày 18/01/2005, ông N chuyển nhượng diện tích 400m^2 cho ông R sử dụng. Năm 2007, ông R chuyển nhượng hết thửa cho ông C và bà E sử dụng đến nay.

Đối với phần đất cấp cho ông M, sau này chuyển nhượng cho ông A. Ngày 19/10/1993, UBND huyện Z ban hành Quyết định số 639/QĐ.UBTX.93 về việc tạm cấp 150m^2 đất (chiều ngang 5m, chiều dài 30m), tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng cho ông M nhưng thực tế ông M sử dụng diện tích 250m^2 (chiều ngang 5m, chiều dài 50m), dư 100m^2.

Ngày 26/11/1997, Chủ tịch UBND tỉnh Sóc Trăng có công văn số 1132/CV.HC.97 chấp nhận hợp thức hóa cho các hộ gia đình và cá nhân được UBND huyện Z cấp đất hoặc chuyển nhượng đất của các hộ được cấp đất có số đo và diện tích dư ra so với quyết định cấp đất và đã nộp tiền sử dụng diện tích đất dư.

Năm 1998, ông M đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 250m^2 (trong đó có phần đất dư là 100m^2) ông M đã nộp tiền sử dụng đất tại Cục thuế tỉnh Sóc Trăng ngày 31/8/1998. Ngày 12/10/1998, UBND tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M số M 828092, thuộc thửa 971, tờ bản đồ số 5, diện tích 250m^2. Năm 1999 ông M chuyển nhượng quyền sử dụng đất 250m^2 trên cho ông A. Ngày 01/3/2000 UBND tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông A, diện tích 250m^2, thuộc thửa số 7, tờ bản đồ số 35.

Ngày 21/10/2003, UBND tỉnh Sóc Trăng ban hành Quyết định số 1439/QĐ.HC.03 cấp diện tích 264m^2 (chiều ngang 5,5m, chiều dài 48m), thửa số 63, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng cho ông P.

Ngày 26/10/2003, Sở Địa chính tỉnh Sóc Trăng (nay là Sở Tài nguyên và Môi trường) có biên bản bàn giao đất cho ông P, diện tích 264m^2.

Năm 2003, ông P đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 272,7m^2 (chiều ngang trước giáp đường W 5,50m, chiều ngang sau giáp mương nước 5,49m, chiều dài một cạnh là 49,74m và một cạnh là 49,71m) tăng diện tích 8,7m^2 so với quyết định cấp đất, diện tích 272,7m^2 ông P đã nộp tiền sử dụng đất tại Kho bạc tỉnh Sóc Trăng ngày 07/01/2004.

Ngày 16/3/2004, ông P chuyển nhượng diện tích 272,7m^2 cho bà O (có xác nhận của UBND xã Y).

Ngày 25/12/2007, bà O chuyển nhượng diện tích 272,7m^2 cho bà B (có xác nhận của UBND xã Y).

Ngày 10/3/2008, UBND huyện Z cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho bà B, giấy mang số AL 687167, thuộc thửa 63, tờ bản đồ số 35, diện tích 272,7m^2.

Qua xác định phần đất bà B hiện nay có một phần chồng và một phần lấn qua đất của ông A, cụ thể như sau:

UBND tỉnh Sóc Trăng cấp đất cho ông P chồng lên phần đất của ông A diện tích 166,9m^2 hiện nay bà B đã cất nhà trọ.

Bà B sử dụng đất lấn qua đất ông A diện tích 62m^2 (chiều ngang giáp đường W 1,20m, chiều ngang sau 1,39m, chiều dài 49,75m), bà B sử dụng lối đi vào nhà trọ.

Ông C và bà E đang sử dụng lấn sang thửa đất của ông A diện tích (0,35 + 0,5 x 49,73m) = 21,1m^2 (Kèm theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất, do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh thiết lập ngày 07/8/2014).

* Sự việc được Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 19/2015/DS-ST, ngày 09/9/2015 đã quyết định áp dụng khoản 7 Điều 25, khoản 1 và 2 Điều 32a, điểm a khoản 1 Điều 34, khoản 1 Điều 131, Điều 141, Điều 142, khoản 1 Điều 199, Điều 217, khoản 1 Điều 218, Điều 245 và Điều 250 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004 sửa đổi, bổ sung năm 2011; Khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/12/2009 của Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. **Tuyên xử:**

1. Đình chỉ việc giải quyết đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn ông A, về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I - 195964 của UBND tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 05/10/1998 cho hộ ông N và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2713 của UBND huyện Z cấp ngày 16/3/2004 cho hộ ông P.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông A về việc yêu cầu các bị đơn bà B, ông C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông D, bà E hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất đã lấn chiếm và UBND tỉnh Sóc Trăng bồi hoàn giá trị quyền sử dụng đất đã cấp đất cho ông P chồng lấn lên đất ông A bị mất.

Buộc UBND tỉnh Sóc Trăng có trách nhiệm bồi hoàn cho ông A diện tích đất chồng lấn bị mất 166,9m^2, tại thửa đất số 07, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng với số tiền 584.150.000đồng.

Buộc ông C và bà E có trách nhiệm hoàn trả cho ông A giá trị diện tích đất đã lấn chiếm 21,1m^2, tại thửa đất số 07, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng với số tiền 73.850.000đồng.

Buộc bà B và ông D có trách nhiệm hoàn trả cho ông A giá trị diện tích đất đã lấn chiếm 62m^2, tại thửa đất số 07, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng với số tiền 217.000.000đồng.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án, UBND tỉnh Sóc Trăng, ông C, bà E, bà B và ông D còn phải chịu lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thanh toán.

3. Ông C và bà E được quyền sử dụng diện tích đất 21,1m^2, tại thửa đất số 07, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng do ông A đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. *(có tuyên tứ cận kèm theo)*

4. Bà B và ông D được quyền sử dụng diện tích đất 62m^2, tại thửa đất số 07, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng do ông A đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. *(có tuyên tứ cận kèm theo)*

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật ông C, bà E, bà B và ông D tự kê khai, làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với diện tích đất được giao nêu trên.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí sơ thẩm, chi phí thẩm định, định giá và thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định pháp luật.

* Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn bà B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND tỉnh Sóc Trăng có kháng cáo, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh có kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm nên sự việc được Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh thụ lý, giải quyết. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 37/2017/DS-PT, ngày 30/3/2017 đã quyết định căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND tỉnh Sóc Trăng và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 19/2015/DS-ST, ngày 09/9/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng và chuyển hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

- Theo đơn khởi kiện (v/v yêu cầu Tòa án tiếp tục xét xử vụ án) đề ngày 10/5/2017, biên bản lấy lời khai ngày 15/6/2017 và đơn khởi kiện (sửa đổi, bổ sung) đề ngày 13/7/2017, nguyên đơn ông A trình bày: Ông A xác định hiện nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà B, ông D trả lại cho ông giá trị phần đất lấn chiếm diện tích 62m^2 (chiều ngang trước 1,2m, chiều ngang sau 1,3m, chiều dài 49,35m) và giá trị phần đất UBND tỉnh Sóc Trăng đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chồng lên đất của ông diện tích 166,9m^2; buộc ông C, bà E trả lại cho ông giá trị phần đất lấn chiếm diện tích 21,1m^2; ông yêu cầu trả giá trị đất theo giá Nhà nước quy định tại thời điểm xét xử sơ thẩm, không yêu cầu trả đất.

* Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông A giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Kiểm sát viên phát biểu ý kiến Viện kiểm sát về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án trong giai đoạn xét xử sơ thẩm, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Đồng thời, phát biểu về tính có căn cứ và hợp pháp của việc khởi kiện, về quan điểm đường lối giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông A, buộc bà B, ông D trả lại cho ông A phần đất lấn chiếm diện tích 62m^2 và buộc ông C, bà E trả lại cho ông A giá trị phần đất lấn chiếm diện tích 21,1m^2; đối với yêu cầu khởi kiện của ông A về việc yêu cầu bà B, ông D trả lại giá trị phần đất UBND tỉnh Sóc Trăng đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chồng lên đất của ông A diện tích 166,9m^2 thì đề nghị tách ra giải quyết trong vụ án khác khi ông A có yêu cầu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, theo phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên và người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định như sau:

*** Về tố tụng:**

[1] Theo đơn khởi kiện đề ngày 12/8/2010 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 03/02/2013, nguyên đơn ông A có yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0013 ngày 05/10/1998 do UBND tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông N nhưng đã chuyển nhượng cho bà E và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2713 ngày 16/3/2004 do UBND huyện Z cấp cho ông P nhưng đã chuyển nhượng lại cho bà B. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 09/9/2015 cũng như theo nội dung đơn khởi kiện (v/v yêu cầu Tòa án tiếp tục xét xử vụ án) đề ngày 10/5/2017 và đơn khởi kiện (sửa đổi, bổ sung) đề ngày 13/7/2017, nguyên đơn ông A không yêu cầu Tòa án hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên nữa. Do đó, Tòa án xác định quan hệ pháp luật "*Tranh chấp đòi lại đất bị lấn chiếm và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*" là chưa chính xác. Do vậy, HĐXX xác định quan hệ pháp luật "*Tranh chấp đòi lại đất bị lấn chiếm"* là đúng theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 và Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015;

[2] Do nguyên đơn ông A không yêu cầu Tòa án hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên nữa nên Tòa án không đưa các thành viên của hộ ông N cũng như ông P vào tham gia tố tụng trong vụ án này với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

[3] Vụ án trước đây do Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết và bị Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh hủy án và giao hồ sơ về cho

Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết lại vụ án. Do vậy, tuy nguyên đơn ông A không yêu cầu Tòa án hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên nữa nhưng vụ án không thay đổi thẩm quyền mà vẫn thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

[4] Trong lần giải quyết vụ án trước đây, bị đơn bà B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông D có địa chỉ cư trú tại ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng. Tuy nhiên, trong lần giải quyết vụ án này theo xác nhận của Phòng Quản lý xuất nhập cảnh - Công an tỉnh Sóc Trăng tại Công văn số 904/XNC, ngày 24/4/2018 thì bà B và ông D đã xuất cảnh ra khỏi Việt Nam và hiện nay chưa có thông tin nhập cảnh về Việt Nam. Như vậy, bà B và ông D đã vi phạm nghĩa vụ của đương sự là "*Cung cấp đầy đủ, chính xác địa chỉ nơi cư trú, trụ sở của mình; trong quá trình Tòa án giải quyết vụ việc nếu có thay đổi địa chỉ nơi cư trú, trụ sở thì phải thông báo kịp thời cho đương sự khác và Tòa án*" theo quy định tại khoản 3 Điều 70 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, do vậy HĐXX quyết định căn cứ vào địa chỉ cư trú cuối cùng của bà B và ông D tại ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng để giải quyết vụ án này;

[5] Trong lần giải quyết vụ án này, các đương sự đều không có yêu cầu Tòa án tiến hành thẩm định, định giá lại tài sản tranh chấp, nguyên đơn ông A là người khởi kiện yêu cầu Tòa án căn cứ vào kết quả thẩm định, định giá tài sản tranh chấp của lần giải quyết vụ án trước đây để giải quyết vụ án. Do vậy, HĐXX quyết định căn cứ vào kết quả thẩm định, định giá tài sản tranh chấp tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ (phục vụ cho việc định giá tài sản) cùng các sơ đồ đo vẽ kèm theo cùng ngày 26/8/2014 và Biên bản định giá tài sản ngày 02/4/2015 ((BL từ 270 đến 277, từ 288 đến 290) để giải quyết vụ án này;

[6] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện Z vắng mặt có văn bản yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt; bị đơn bà B và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông D, bà E, UBND tỉnh Sóc Trăng đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt; việc vắng mặt không ảnh hưởng đến việc xét xử, đương sự khác vắng mặt có người đại diện. Do vậy, HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, quyết định tiến hành xét xử vụ án.

*** Về nội dung:**

[1] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, theo lời thừa nhận của các đương sự đã có căn cứ để HĐXX xác định:

Ông A đã được UBND tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN 000362 ngày 01/3/2000 đối với diện tích đất 250m^2, thuộc thửa đất số 07, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng.

Bà B, ông D đã được UBND huyện Z cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 687167 (số vào sổ cấp GCN H 2713) ngày 10/3/2008 đối với diện tích đất 272,7m^2, thuộc thửa đất số 63, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng.

Bà E đã được UBND tỉnh Sóc Trăng chỉnh lý giấy chứng nhận (trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 195964 (số vào sổ cấp GCN 0013) ngày

05/10/1998 do hộ ông N đứng tên trước đây) để chuyển sang cho bà E đứng tên đối với diện tích đất 400m^2, thuộc thửa đất số 970, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng.

Bà B, ông D, bà E và chồng là ông C đều thừa nhận trong quá trình sử dụng đất có lấn chiếm đất của ông A theo như kết quả thẩm định của Tòa án tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ (phục vụ cho việc định giá tài sản) cùng các sơ đồ đo vẽ kèm theo cùng ngày 26/8/2014 là đúng. Phía bà B, ông D thừa nhận lấn chiếm 62m^2 và đồng ý giao trả lại đất lấn chiếm cho ông A, không đồng ý nhận đất và hoàn trả giá trị đất. Còn phía ông C, bà E thừa nhận lấn chiếm 21,1m^2 và đồng ý hoàn trả giá trị phần đất lấn chiếm này cho ông A theo giá do Nhà nước quy định.

Từ đó, yêu cầu khởi kiện đòi lại đất lấn chiếm của ông A đối với các phần đất 62m^2 và 21,1m^2 là có căn cứ để HĐXX chấp nhận.

[2] Tuy nhiên, do việc cấp đất của UBND tỉnh Sóc Trăng đối với hộ lân cận ông A là ông P (sau này chuyển nhượng qua bà O rồi đến bà B) đã có sai sót dẫn đến phần đất của ông P đã được cấp chồng lấn lên phần đất của ông A làm mất đất của ông A. Hiện nay toàn bộ phần đất của ông A tại thửa đất số 07, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng chỉ còn diện tích gồm 02 phần bị phía bà B, ông D và phía ông C, bà E lấn chiếm 21,1m^2 + 62m^2 = 83,1m^2 có chiều dài khoảng gần 50m, chiều ngang phía trước (hướng Nam) giáp đường W số đo chỉ là 1,55m^2, chiều ngang phía sau (hướng Bắc) giáp mương nước số đo chỉ là 1,8m^2, nên trên thực tế là không có khả năng để sử dụng đất theo mục đích dùng làm đất ở. Hơn nữa trên diện tích đất lấn chiếm 62m^2 phía bà B, ông D cũng đã xây dựng mái che, làm nền để sử dụng lối đi vào khu nhà trọ, còn phía ông C, bà E đồng ý nhận đất và hoàn trả giá trị đất cho ông A. Do đó, HĐXX nhận thấy cần phải giao diện tích đất lấn chiếm 21,1m^2 cho phía ông C, bà E sử dụng và giao diện tích đất lấn chiếm 62m^2 cho phía bà B, ông D sử dụng, đồng thời buộc những người này có nghĩa vụ hoàn trả giá trị đất cho ông A là có căn cứ, hợp tình hợp lý và đúng pháp luật.

[3] Như vậy, phía bà B, ông D có nghĩa vụ hoàn trả giá trị đất cho ông A là: Phần đất từ giáp đường W trở vào 30m: 38m^2 x 3.500.000đồng/m^2 = 133.000.000đồng; Phần đất liền kề có chiều sâu thâm hậu hơn 30m: 24m^2 x 3.500.000đồng/m^2 x 50% = 42.000.000đồng. Tổng cộng là 175.000.000đồng.

Phía ông C, bà E có nghĩa vụ hoàn trả giá trị đất cho ông A là: Phần đất từ giáp đường W trở vào 30m: 13m^2 x 3.500.000đồng/m^2 = 45.500.000đồng; Phần đất liền kề có chiều sâu thâm hậu hơn 30m: 8,1m^2 x 3.500.000đồng/m^2 x 50% = 14.175.000đồng. Tổng cộng là 59.675.000đồng.

[4] Đối với yêu cầu của ông A về việc yêu cầu bà B, ông D trả lại giá trị phần đất UBND tỉnh Sóc Trăng đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chồng lên đất của ông A diện tích 166,9m^2 HĐXX thấy rằng: Trong lần giải quyết vụ án trước đây UBND tỉnh Sóc Trăng cũng thừa nhận là đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chồng lên đất của ông A làm mất đất của ông A diện tích 166,9m^2 và UBND tỉnh Sóc Trăng cũng đồng ý bồi thường giá trị đất cho ông A theo quy định của pháp luật, tuy nhiên việc giải quyết yêu cầu này của ông A có liên quan đến

trách nhiệm bồi thường nhà nước của UBND tỉnh Sóc Trăng trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng nên cần tách ra giải quyết trong một vụ án khác mới đảm bảo quyền lợi của các bên có liên quan. Do đó, HĐXX chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên, tách yêu cầu này của ông A ra để dành quyền cho ông A khởi kiện trong một vụ án khác khi có đơn yêu cầu.

[5] Ý kiến và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ để HĐXX chấp nhận một phần, riêng đối với việc Kiểm sát viên đề nghị HĐXX buộc bà B, ông D trả lại cho ông A phần đất lấn chiếm diện tích 62m^2 là không có cơ sở chấp nhận vì như đã phân tích nêu trên, việc buộc bà B, ông D trả đất lại cho ông A là không đảm bảo khả năng sử dụng đất theo mục đích dùng làm đất ở trên thực tế.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp; bà B, ông D phải cùng chịu án phí dân sự sơ thẩm là 175.000.000đồng x 5% = 8.750.000đồng; ông C, bà E phải cùng chịu án phí dân sự sơ thẩm là 59.675.000đồng x 5% = 2.983.750đồng theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 và hướng dẫn tại Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

[7] Chi phí thẩm định, định giá tài sản tổng cộng là 8.285.482đồng: Phía bà B, ông D và phía ông C, bà E mỗi bên phải cùng chịu chi phí thẩm định, định giá tài sản là 4.142.741đồng.

Vì các lẽ nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 37, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 1 Điều 227, Điều 228, Điều 235, khoản 1 Điều 244 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.

Áp dụng Điều 166, khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 yêu cầu khởi kiện của ông A về việc yêu cầu bà B, ông C, ông D, bà E hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất đã lấn chiếm.

Buộc bà B và ông D có trách nhiệm hoàn trả cho ông A giá trị phần đất đã lấn chiếm 62m^2, tại thửa đất số 07, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng với số tiền 175.000.000đồng (*Một trăm bảy mươi lăm triệu đồng*).

Buộc ông C và bà E có trách nhiệm hoàn trả cho ông A giá trị phần đất đã lấn chiếm 21,1m^2, tại thửa đất số 07, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng với số tiền 59.675.000đồng (*Năm mươi chín triệu sáu trăm bảy mươi lăm nghìn đồng)*.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông A có đơn yêu cầu thi hành án thì bà B, ông C, ông D, bà E phải thực hiện nghĩa vụ hoàn trả đủ số tiền nêu trên cho ông A theo quy định của Luật Thi hành án dân sự. Nếu bà B, ông C, ông D, bà E không thực hiện thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất 10%/năm, tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

2/- Ông C và bà E được quyền sử dụng diện tích đất 21,1m^2, tại thửa đất số 07, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng do ông A đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất này có tứ cận:

- Hướng đông giáp phần đất giao cho bà B và ông D tại thửa đất số 07, có số đo 49,73m;

- Hướng tây giáp phần đất của bà E tại thửa đất số 970, có số đo 49,73m;

- Hướng nam giáp vỉa hè đường W, có số đo 0,35m;

- Hướng bắc giáp mương nước, có số đo 0,5m.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật ông C và bà E tự kê khai, làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với diện tích đất được giao nêu trên.

3/- Bà B và ông D được quyền sử dụng diện tích đất 62m^2, tại thửa đất số 07, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng do ông A đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất này có tứ cận:

- Hướng đông giáp phần đất của bà B tại thửa đất số 35, có số đo 49,75m;

- Hướng tây giáp phần đất giao cho ông C và bà E tại thửa đất số 07, có số đo 49,73m;

- Hướng nam giáp vỉa hè đường W, có số đo 1,2m;

- Hướng bắc giáp mương nước, có số đo 1,3m.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật bà B và ông D tự kê khai, làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với diện tích đất được giao nêu trên.

4/- Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp 8.625.000đồng (*Tám triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu số 000466 ngày 25/8/2010 và 200.000đồng (*Hai trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu số 007294 ngày 04/02/2013, đều của Chi cục thi hành án dân sự huyện Z. Bà B, ông D phải cùng chịu án phí dân sự sơ thẩm là 8.750.000đồng (*Tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng*). Ông C, bà E phải cùng chịu án phí dân sự sơ thẩm là 2.983.750đồng (*Hai triệu chín trăm tám mươi ba nghìn bảy trăm năm mươi đồng*).

5/- Chi phí thẩm định, định giá tài sản tổng cộng là 8.285.482đồng: Bà B, ông D phải cùng chịu 4.142.741đồng (*Bốn triệu một trăm bốn mươi hai nghìn bảy trăm bốn mươi mốt đồng*). Ông C, bà E phải cùng chịu 4.142.741đồng (*Bốn triệu một trăm bốn mươi hai nghìn bảy trăm bốn mươi mốt đồng*). Do toàn bộ chi phí

này ông A đã nộp tạm ứng trước nên bà B, ông D, ông C, bà E phải nộp số tiền nêu trên để hoàn trả lại cho ông A.

6/- Báo các đương sự biết, án xử sơ thẩm công khai có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng, thì tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết) để xin Tòa án cấp trên xét xử lại theo trình tự phúc thẩm.

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, người phải Thi hành án 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 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.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng;
- Chi cục THADS huyện Z;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa DS.

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

Nguyễn Văn Dũ