TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN LỘC NINH** **TỈNH BÌNH PHƯỚC**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 53/2023/DS-ST
Ngày: 28/9/2023
V/v Tranh chấp
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LỘC NINH – TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Khánh Duyên

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Kim Phụng

2. Bà Trần Xuân Đạm

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Kỷ – Thư ký Tòa án

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lộc Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Như Mai Trang - *Kiểm sát viên.*

Trong các ngày 27 và 28 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 124/2022/TLST- DS ngày 07 tháng 11 năm 2022 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"* theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 51/2023/QĐXXST - DS ngày 12 tháng 9 năm 2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lâm T, sinh năm 1957 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp C, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Dương Tất P - Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Bình Phước (có mặt)

2. *Bị đơn:* Ông Lê Văn Q, sinh năm 1962 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp V, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1 Uỷ ban nhân dân huyện L:

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Gia H – chức vụ: Chủ tịch UBND huyện L.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Lê T – Chức vụ: Phó phòng Tài nguyên và môi trường huyện L "văn bản ủy quyền ngày 12/9/2023" (vắng mặt)

3.2 Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn V

Địa chỉ: Số 02, L, phường T, quận B, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V – Chức vụ: Tổng giám đốc

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đức T – Giám đốc Ngân hàng NN&PTNT V, chi nhánh L, Tây Bình Phước (vắng mặt)

3.3 Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1963 (có mặt)

3.4 Bà Lê Thị K, sinh năm 1985 (có mặt)

3.5 Bà Lê Thị D, sinh năm 1988 (có mặt)

3.6 Ông Lê Thanh P, sinh năm 1990 (có mặt)

3.7 Ông Lê Thanh L, sinh năm 2002 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp V, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước

4. *Người làm chứng:*

4.1 Ông Nguyễn Hữu H, sinh năm 1957 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp V, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước

4.2 Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1960 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp V, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 23 tháng 8 năm 2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 03 tháng 11 năm 2022, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Lâm T trình bày:

Năm 1994 ông Lâm T khai hoang thửa đất diện tích hơn 02ha tại ấp V, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước. Ngày 23/02/2001 ông chuyển nhượng lại cho ông Lê Văn Q một phần thửa đất trên với diện tích 01 ha, khi chuyển nhượng đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Lâm T có nhờ ông Nguyễn Hữu H ở giáp ranh viết giấy tay và ước lượng 01 ha có chiều ngang, chiều dài là bao nhiêu, sau khi ông H tính dùm thì thống nhất là ngang 65m, dài 156m. Sau đó ông Lâm T, ông Q và ông H cùng tiến hành đo đất, đo bằng dây thừng chứ không có thước đo. Ông Lâm T đã bàn giao đất cho ông Q và nhận đủ tiền chuyển nhượng là 10 chỉ vàng vào cùng ngày. Đến tháng 5 năm 2022 thì ông Lâm T mới phát hiện là ông Lê Văn Q làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích được cấp sổ hơn 13.000m^2, dư hơn 3.000m^2 so với thỏa thuận chuyển nhượng nên ông khởi kiện yêu cầu ông Q trả lại diện tích đất trên. Quá trình giải quyết vụ án, căn cứ kết quả đo đạc theo trích đo ngày 16/6/2023, thì diện tích dư cụ thể là 3.447,5m^2. Nay do nhận thấy các phần đất khác ông Q đã trồng cây lâu năm trên đất, còn phần đất giáp với thửa đất của ông Lâm T là còn trống nên để thuận tiện cho các bên, ông Lâm T yêu cầu ông Q, bà C cùng các thành viên trong hộ gia đình là bà D, bà K, ông P, ông L liên đới trả lại diện tích đất 3.447,5m^2 trên lại cho ông Lâm T. Đất tọa lạc tại ấp V, xã L, huyện L, Bình Phước, thuộc giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số CH00282 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 25/8/2011 cho hộ ông Lê Văn Q, bà Nguyễn Thị C. Về vị trí, hình thể thửa đất yêu cầu trả lại theo như trích đo ngày 24/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L. Ngoài ra không còn yêu cầu gì khác.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bị đơn ông Lê Văn Q trình bày: Ông Q thống nhất về nguồn gốc đất tranh chấp, về thời gian chuyển nhượng đất giữa ông Lâm T và ông Q. Về nội dung chuyển nhượng cũng thống nhất theo giấy do ông H viết dùm vào ngày 23/02/2001 là đúng. Đúng là các bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất khoảng 01ha với giá 01 cây vàng. Tuy nhiên sau đó thì ông Lâm T là người đo đạc và giao đất cũng với tài sản trên đất là cây điều cho ông Q. Ông Lâm T giao bao nhiêu ông sử dụng bấy nhiêu chứ không lấn chiếm gì. Quá trình ông Q sử dụng ổn định từ năm 2001 đến nay và khi đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Lâm T đều không có ý kiến gì, như vậy là ông Lâm T đã đồng ý việc ông Q sử dụng toàn bộ thửa đất trên, nay ông Lâm T đòi lại là thiệt thòi cho ông Q nên ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lâm T. Ngoài ra không có yêu cầu giải quyết vấn đề gì trong vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C trình bày: Bà C thống nhất hoàn toàn với phần trình bày của ông Q. Khi thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 23/02/2001 bà cũng có mặt, mặc dù chỉ có mình ông Q đứng tên mua tại giấy sang nhượng nhưng tiền mua là tài sản chung của bà với ông Q và hiện đất cũng đã được cấp sổ cho hộ gia đình bà. Về nội dung thỏa thuận của giấy bà thống nhất là đúng, nhưng đất trên chính ông Lâm T là người đi đo và giao cho vợ chồng bà, khi giao trên đất có cây điều. Đất trên gia đình bà đã sử dụng ổn định mấy chục năm nay không ai tranh chấp. Nay bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lâm T. Ngoài ra không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Tại các biên bản lấy lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị K, Lê Thị D, ông Lê Thanh P và Lê Thanh L thống nhất trình bày:

Bà K, bà D, ông P, ông L là con của ông Q, bà C và có cùng hộ khẩu với ông Q bà C tại thời điểm cấp sổ. Thửa đất hiện ông Lâm T yêu cầu trả lại thì các ông, bà có nghe cha mẹ kể lại là nhận sang nhượng của ông Lâm T từ năm 2001, khi nhận chuyển nhượng chỉ ước lượng diện tích và đo đạc bằng dây thừng. Thửa đất trên cha mẹ của bà K, bà D, ông P và ông L canh tác ổn định cho đến nay không có ai tranh chấp, ông Lâm T có đất giáp ranh nhưng không có ý kiến gì. Đất và tài sản trên đất là của ông Q, bà C nên bà K, bà D, ông P và ông L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Lâm T và thống nhất với ý kiến của ông Q, bà C. Các ông, bà không có yêu cầu giải quyết vấn đề gì, đồng thời có đơn xin vắng mặt khi Tòa án giải quyết, xét xử vụ án.

Tại văn bản số 2578/UBND-TH ngày 12/9/2023 Uỷ ban nhân dân huyện Lộc Ninh trình bày: Năm 2011 Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00282 cho hộ ông Lê Văn Q, bà Nguyễn Thị C đối với thửa đất số 369, tờ bản đồ 00, diện tích 20.699m^2 tọa lạc tại ấp V, xã L, huyện L, tỉnh Bình

Phước. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng trình tự, thủ tục, thẩm quyền quy định.

Nay các đương sự tranh chấp quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân huyện L đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đồng thời người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện L có đơn xin vắng mặt trong quá trình giải quyết, xét xử vụ án

Tại văn bản ngày 11/9/2023 đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng NN&PTNT V – ông Nguyễn Đức T trình bày: Ngày 08/11/2022 ông Lê Văn Q và bà Nguyễn Thị C có ký hợp đồng tín dụng vay vốn tại Ngân hàng NN&PTNT V – Chi nhánh L, Tây Bình Phước. Khi vay có thế chấp 02 giấy trong đó có giấy số BH059161 cấp ngày 25/8/2011. Hiện ông Q, bà C chưa đến hạn thanh toán hợp đồng vay. Nay nhận thấy hộ vay vốn thực hiện tốt các điều khoản ký đã ký và hợp đồng chưa đến hạn trả nợ. Nên ngân hàng không có ý kiến, yêu cầu gì đối với vụ án trên nên xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình tòa án giải quyết vụ án. Trường hợp xử lý tài sản thì đề nghị bảo đảm quyền lợi cho ngân hàng theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 21/12/2022 đối với người làm chứng và tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị Đ trình bày:

Bà Đ có đất giáp ranh nên biết rõ quá trình khai phá đất và chuyển nhượng đất của ông Lâm T. Đất tranh chấp có nguồn gốc do ông Lâm T khai phá và sang nhượng cho ông Lê Văn Q năm 2001. Khi thỏa thuận chuyển nhượng bà Đ có mặt chứng kiến, giấy sang nhượng là do ông H viết dùm. Theo bà Đ thì ông T chỉ chuyển nhượng cho ông Q thửa đất diện tích 01ha, giá chuyển nhượng là 01 cây vàng. Sau đó ông Lâm T, ông H và ông Q cùng đi đo đất bằng dây thừng và tiến hành giao đất, nhận tiền. Bà xác định thửa đất tranh chấp trên là đất dư ra so với thỏa thuận và thuộc quyền sử dụng của ông T

Tại biên bản lấy lời khai ngày 02/8/2023 người làm chứng ông Nguyễn Hữu H trình bày:

Ông H có biết ông Lâm T và ông Lê Văn Q nhưng không có quan hệ thân thích, cũng không có mâu thuẫn gì. Ông là chồng bà Nguyễn Thị Đ nhưng đã ly hôn. Trước khi ly hôn thì ông H và bà Đ sống tại thửa đất giáp ranh với đất các bên có tranh chấp hiện nay. Giấy sang nhượng đề ngày 23/02/2001 giữa ông Lâm T và ông Q là do ông H ghi, đất trên là ông H giới thiệu cho ông Q mua. Khi ông T và ông Q thỏa thuận với nhau thì ông H cũng có mặt trực tiếp chứng kiến, việc thỏa thuận và viết giấy là ngay tại đất. Nội dung thỏa thuận cụ thể là ông T bán cho ông Q 01ha đất, ông H là người ước lượng diện tích 01 ha thì khoảng 65m ngang, dài khoảng 156m dùm cho ông Lâm T. Sau đó cả 03 người gồm ông H, ông Q và ông T cùng đi đo thủ công bằng dây cột rồi ông T giao đất cho ông Q, còn ông Q trả tiền mua đất bằng vàng cho ông T ngay khi đó.

Ông H xác nhận là có chứng kiến việc các bên thỏa thuận bán cho nhau chỉ diện tích 65m x 156m như giấy, sau đó ông không còn sống ở gần đất trên nữa nên quá trình sử dụng của ông Q như thế nào, có lấn chiếm của ông T hay không, cũng

như việc tranh chấp giữa các bên thì ông H không biết gì them, ông H xin được vắng mặt trong toàn bộ quá trình Tòa án giải quyết, xét xử vụ án trên

Tại phiên tòa: Các đương sự giữ nguyên quan điểm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm T trên các cơ sở sau:

- Theo hợp đồng mua bán (giấy sang nhượng) lập ngày 23/02/2021 ghi rõ *"ông Lâm T bán cho ông Q ở V miếng vườn điều tổng diện tích 01 ha, có chiều ngang 65 m, dài 156 m"*, tổng diện tích cộng lại là 10.140m^2. Trong quá trình giao đất, hai bên chỉ tự đo đạc bằng phương pháp thủ công, không có cơ quan, tổ chức chuyên trách đo đạc mà chỉ nhờ ông Nguyễn Hữu H đo đạc hộ, do bản thân ông Lâm T không xác định và tính toán được diện tích 1 ha là bao nhiêu m^2 và cần đo đạc theo chiều dài, rộng là bao nhiêu m^2 cho đủ phần diện tích 1 ha để giao cho ông Q theo hợp đồng chuyển nhượng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 02/08/2022 của Tòa án huyện Lộc Ninh đối với người làm chứng Nguyễn Hữu H, ông H cũng đã xác nhận sự việc trên.

Tại bản tự khai và biên bản lấy lời khai đối với ông Q, bà C khai nguồn gốc quyền sử dụng đất được cấp là nhận chuyển nhượng từ ông Lâm T một phần diện tích 10.000 m^2 và nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Đ 01 phần diện tích khoảng hơn 6.000 m^2, tổng diện tích nhận chuyển nhượng từ ông Lâm T và bà Đ khoảng hơn 16.000 m^2

Như vậy, từ hợp đồng sang nhượng đến các lời khai, biên bản lấy lời khai của ông Lâm T, ông Q, bà C, ông H đều thể hiện rõ là năm 2001 ông Lâm T có chuyển nhượng cho ông Lê Văn Q 1 phần diện tích đất là 10.000m^2 nằm trong phần diện tích đất hơn 20.000m^2 chứ không phải phần diện tích đất 13.587,5m^2. Năm 2011 ông Lê Văn Q đã đăng ký cấp quyền sử dụng đất và được UBND huyện L cấp quyền sử dụng đất với diện tích 20.699 m^2. Như vậy, từ khi ông Q đăng ký cấp quyền sử dụng đất, đến lúc đo đạc và được cấp giấy chứng chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Q đã biết được diện tích mà ông nhận chuyển nhượng của ông Lâm T dư hơn rất nhiều so với hợp đồng chuyển nhượng, nhưng ông Q vẫn cố ý canh tác, đăng ký quyền sử dụng bất hợp pháp phần đất không thuộc quyền sở hữu của mình. Mà theo lời khai, biên bản lấy lời khai của ông Q, bà C thể hiện khi ông bà nhận chuyển nhượng đất của ông T, bà Đ từ thời điểm nhận chuyển nhượng năm 2001 đến nay chỉ sử dụng ổn định, không khai phá mở rộng gì.

Các lời khai trên là không đúng sự thật, bởi vì tại hợp đồng (giấy sang nhượng) cũng ghi cụ thể phần diện tích, chiều ngang, chiều dài của thửa đất sang nhượng. Lời khai của ông Q và bà C đã khai tại biên bản lấy lời khai của Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh là *"Khi sang nhượng không có đo đạc mà do ông Lâm T chỉ ranh, sang nhượng nguyên thửa*" cũng không đúng sự thật.

Như vậy, thì từ những chứng cứ, tài liệu thể hiện việc ông Q, bà C hiện đang canh tác, sử đất bất hợp pháp diện tích đất 3.447,5 m^2 của ông Lâm T là không đúng theo quy định của pháp luật. Theo Điều 166 BLDS quy định về quyền đòi lại tài sản thì: *"Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền đòi lại tài*

sản từ người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật"; Điều 579, BLDS quy định về nghĩa vụ hoàn trả thì: "*Người chiếm hữu, người sử dụng tài sản của người khác mà không có căn cứ pháp luật thì phải hoàn trả cho chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản đó*"

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, các văn bản làm việc, văn bản trả lời của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền, văn bản lấy lời khai của các đương sự, lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa ngày hôm nay có thể khẳng định rằng phần diện tích diện tích đất 3.447,5 m^2 của ông Lâm T hiện đang bị hộ ông Lê Văn Q canh tác và sử dụng quyền sử dụng một cách bất hợp pháp. Từ những căn cứ, lập luận trên cho thấy yêu cầu khởi kiện của ông Lâm T là hoàn toàn có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lâm T

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lộc Ninh tại phiên tòa:

- Việc chấp hành pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc xác định quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết, thực hiện thủ tục cấp tống đạt các văn bản tố tụng, thu thập chứng cứ, mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát, thành phần tham gia xét xử được thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Viện Kiểm sát nhân dân huyện Lộc Ninh không có kiến nghị gì về tố tụng.

- Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội Đồng xét xử căn cứ các điều 166, 189, 191, 221 Bộ luật dân sự 2015, điều 166, 170 luật đất đai 2013, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lâm T

- Về án phí, đương sự chịu theo luật đinh

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên Tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên Tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ông Lâm T khởi kiện yêu ông Lê Văn Q trả lại diện tích đất 3.447,5m^2 do đã giao vượt quá so với thỏa thuận chuyển nhượng giữa hai bên. Mặc dù giữa các bên có hợp đồng chuyển nhượng viết tay, nhưng quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn xác định diện tích đất trên không nằm trong thỏa thuận chuyển nhượng, do nhầm lẫn, sai sót trong việc đo đạc bằng phương pháp đo thủ công nên đã giao cho bị đơn, nay yêu cầu bị đơn trả lại. Do đó xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là "tranh chấp quyền sử dụng đất" theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Xét đất tranh chấp tọa lạc tại xã Lộc Q, huyện Lộc Ninh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là đại diện Ủy ban nhân dân huyện L, đại diện Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn V, bà Lê Thị D, ông Lê Thanh L và người làm chứng là ông Nguyễn Hữu H vắng mặt, đã có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự và người làm chứng theo quy định tại khoản 1 Điều 227, khoản 1,2 Điều 228 và khoản 2 Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hội đồng xét xử xét thấy: Ông Lâm T yêu cầu ông Lê Văn Q cùng những người liên quan là thành viên trong hộ gia đình gồm bà C, bà D, bà K, ông P, ông L trả lại diện tích đất 3.447,5m^2 theo trích đo bản đồ địa chính ngày 24/8/2023 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L. Đất tọa lạc ấp V, xã L, huyện L, Bình Phước, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH059161, số vào sổ CH00282 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 25/8/2011 cho hộ ông Lê Văn Q, bà Nguyễn Thị C.

[4] Về căn cứ khởi kiện, Theo ông Lâm T thì đất trên nằm trong tổng diện tích đất hơn 02ha do ông khai hoang năm 1994. Năm 2001 ông chuyển nhượng một phần thửa đất với diện tích 01 ha cho ông Q. Khi đo đạc giao đất chỉ đo bằng dây thừng. Đến tháng 5 năm 2022 ông mới phát hiện ông Q được cấp sổ vượt quá diện tích chuyển nhượng, sau khi khởi kiện, qua kết quả đo đạc xác định diện tích dư so với thỏa thuận chuyển nhượng là 3.447,5m^2. Quá trình giải quyết tại các bản tự khai, biên bản lấy lời khai ngày 21/12/2022, ngày 25/8/2023, biên bản hòa giải ngày 12/9/2023 và tại phiên tòa ông Q, bà C đều thừa nhận nội dung chuyển nhượng theo giấy trên và thừa nhận diện tích dất dư trên là của ông Lâm T giao. Do đó nay ông Lâm T yêu cầu ông Q cùng các thành viên gia đình trả lại diện tích đất trên.

[5] Lời khai của ông Q, bà C cũng xác nhận sự việc chuyển nhượng như ông Lâm T trình bày, tuy nhiên theo ông Q, bà C thì ông Lâm T là người trực tiếp đo đạc, cắm ranh và giao cho ông Q diện tích đất trên, ông, bà quản lý, sử dụng từ năm 2001 đến nay, quá trình canh tác, và khi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Lâm T không có ý kiến cũng không ai tranh chấp gì nên nay ông, bà không đồng ý trả lại.

[6] Căn cứ lời khai của các đương sự, người làm chứng và giấy sang nhượng ngày 23/02/2001 được các bên thừa nhận xác định có sự việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm T và ông Q, bà C. Về diện tích thỏa thuận chuyển nhượng là 01ha nhưng các bên thống nhất có chiều ngang là 65m, dài 156m, tổng 10.140m^2. Sau đó tiến hành đo bằng phương pháp thủ công (tự đo bằng dây thừng) và bàn giao đất, nhận tiền vào cùng ngày.

Ngày 04/01/2003 Tòa án phối hợp chính quyền địa phương và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc đối với thửa đất các bên đã bàn giao cho nhau ngày 23/02/2001, do ông Lâm T và ông Q chỉ ranh xác định. Căn cứ trích đo bản đồ địa chính ngày 16/6/2023 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lộc Ninh, thì thửa đất trên có diện tích là 13.587,5m^2, như vậy đã dư 3.447,5m^2 so với thỏa thuận tại giấy sang nhượng ngày 23/02/2001

Xét mặc dù thực tế diện tích đất 3.447,5m^2 ông Q, bà C sử dụng hiện nay không nằm trong thỏa thuận tại giấy sang nhượng ngày 23/02/2001. Tuy nhiên việc ông Lâm T cho rằng bị đơn sử dụng không hợp pháp và yêu cầu trả lại là không có cơ sở, bởi lẽ lời khai của ông Lâm T, ông Q, bà C và người làm chứng đều xác định ông Lâm T là người trực tiếp đo đạc và bàn giao đất cho ông Q, ông Lâm T mặc dù là đồng bào dân tộc thiểu số, nhưng canh tác ở thửa đất giáp ranh với đất trên, diện tích tranh chấp trên lớn và tương đương 1/3 diện tích chuyển nhượng (10.140m^2) , nên ông cho rằng đến nay mới phát hiện và đòi lại là không hợp lý. Hơn nữa tại thời điểm chuyển nhượng ông Lâm T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có các quyền của chử sử dụng đất theo quy định, cụ thể không có quyền chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất trên. Ông Q, bà C canh tác, sử dụng ổn định trên đất từ năm 2001 đến nay là 22 năm, đã được công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận đúng theo quy định tại các điều 9, 10, 31, 33, 49, 52,105 Luật đất đai 2003. Như vậy, việc sử dụng đất của hộ ông Q, bà C là hợp pháp, ông Lâm T không phải chủ sử dụng được pháp luật công nhận nên không có quyền đòi lại tài sản trên theo quy định tại Điều 166, Điều 579 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó yêu cầu khởi kiện của ông Lâm T là không căn cứ chấp nhận

[7] Về án phí: Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 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 thì ông lâm T phải chịu án phí theo luật định. Tuy nhiên Lâm T là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định tại điều 12, 14, 15 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14. Ông Q và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án không phải chịu án phí.

[8] Về chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.500.000đ, chi phí định giá tài sản là 2.000.000đ, chi phí lấy trích đo bản đồ địa chính là 6.993.000đ, tổng 10.943.000đ. Do yêu cầu khởi kiện của ông Lâm T không được chấp nhận nên phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng theo quy định tại khoản 1 các điều 157, 158, 165, 166 Bộ luật tố tụng dân sự và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí đã nộp.

[9] Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân huyện Lộc Ninh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 điều 166, khoản 1 Điều 227, khoản 1,2 Điều 228, khoản 2 Điều 229, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 176, Điều 690 Bộ luật dân sự năm 1995;

- Điều 166, Điều 189, Điều 579 Bộ luật dân sự 2015;

- Các điều 2, 73, 79 Luật đất đai năm 1993;

- Các điều 9, 10, 31, 33, 49, 52,105 Luật đất đai 2003;

- Điều 166, Điều 170 Luật đất đai 2013;

- Nghị quyết 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm T về việc yêu cầu ông Lê Văn Q cùng các thành viên hộ gia đình gồm bà Nguyễn Thị C, bà Lê Thị K, bà Lê Thị D, ông Lê Thanh P, ông Lê Thanh L trả lại diện tích đất 3.447,5m^2 tọa lạc tại ấp V, xã L, huyện L, Bình Phước, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH059161, số vào sổ CH00282 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 25/8/2011 cho hộ ông Lê Văn Q, bà Nguyễn Thị C.

2**.** Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lâm T được miễn án phí DSST theo luật định. Các đương sự khác không phải chịu án phí DSST.

3**.** Về chi phí tố tụng khác: Buộc ông Lâm T phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng với số tiền 10.943.000đ, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận :
-TAND tỉnh Bình Phước ;
- VKSND huyện Lộc Ninh;
- CC.THADS huyện Lộc Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Phạm Thị Khánh Duyên