TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HỚN QUẢN
TỈNH BÌNH PHƯỚC

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc

Bản án số: **32** /2019/DSST
Ngày 11 – 10 – 2019
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HỚN QUẢN, TỈNH BÌNH PHƯỚC

Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Đoàn Thị Thu Thủy
Các hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Chí Vương
2. Ông Trịnh Văn Đoan

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Long – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hớn Quản tham gia phiên tòa*:** Ông Nguyễn Văn Sơn – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 10 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản xét xử sơ thẩm, công khai vụ án dân sự thụ lý số 34/2018/ TLST-DS ngày 08 tháng 02 năm 2018 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 29/2019/QĐXXST- DS ngày 21/8/2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 29/QĐST-HPT ngày 18/9/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đỗ Văn Kh, sinh năm 1961; Cư trú: 234A, ấp Nhơn Ng, xã Nhơn T, thành phố BT, tỉnh BT (Có mặt)

Bị đơn: Ông Phạm Văn M, sinh năm 1969; Địa chỉ: Tổ 3, ấp 6, xã Tân H, huyện H, tỉnh Bình Phước (Có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Lưu Thị S, sinh năm 1933; Địa chỉ: 252 ấp Nhơn A, xã Nhơn T, thành phố BT, tỉnh BT (Đã chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà S:

+ Bà Võ Thị Kim Th, sinh năm 1958, Địa chỉ: ấp Nhơn A, xã Nhơn T, thành phố BT, tỉnh BT (Có yêu cầu vắng mặt).

+ Ông Võ Văn B, sinh năm 1952, Địa chỉ: ấp Nhơn A, xã Nhơn T, thành phố BT, tỉnh BT (Có yêu cầu vắng mặt).

+ Bà Võ Thị Kim H, sinh năm 1970, Nơi cư trú cuối cùng: ấp Nhơn A, xã Nhơn T, thành phố BT, tỉnh BT (Vắng mặt).

+ Ông Võ Văn H1, sinh năm 1971, Địa chỉ: ấp Nhơn A, xã Nhơn T, thành phố BT, tỉnh BT (Có yêu cầu vắng mặt).

- Bà Phạm Thị Trúc Ch, sinh năm 1985; Địa chỉ: Ấp Tân P, xã Tân K, huyện Cần G, tỉnh Long An (Có yêu cầu vắng mặt).

- Ông Bùi Văn N, sinh năm 1982; Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1976; Địa chỉ: Tổ 02, ấp 01, xã Đồng N, huyện H, tỉnh Bình Phước (có mặt)

- Ông Diệp Văn K, sinh năm 1967; Địa chỉ: Tổ 05, ấp Tân L, xã Tân H, huyện H, tỉnh Bình Phước (Có yêu cầu vắng mặt).

- Bà Trần Thị Nh, sinh năm 1974 (Có mặt); Phạm Thị H2, sinh năm 1994 (Có yêu cầu vắng mặt); Địa chỉ: Tổ 03, ấp 6, xã Tân H, huyện H, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trình bày và yêu cầu của nguyên đơn ông Đỗ Văn Kh :

Năm 2003 ông Kh được cấp 02ha đất tại ấp Tân L, Tân H, huyện H theo chương trình hợp tác của tỉnh Bình P và tỉnh BT, sau đó ông Kh được cấp sổ xanh, có ghi rõ diện tích và sơ đồ thửa đất. Sau khi nhà nước có chủ trương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cơ quan có thẩm quyền đã thu hồi sổ xanh. Khoảng năm 2003 - 2004 bà S đã trồng 03 hàng điều lấn sang đất của ông Kh, lúc đó ông Kh có nói chuyện với bà S và cắt 01 hàng điều, còn lại 02 hàng điều bà S xin cho bà thu vài năm sẽ trả đất và ông Kh đồng ý. Thời điểm đó, ông Kh có đào 01 mương nhỏ khoảng 8 -10m ở cuối đất tại phần ranh đất của ông Kh với bà S. Sau khi mua đất của bà S, ông M tiếp tục đào mương lên phía trên hướng về đường đi. Do quá trình sử dụng đất của ông M và nước chảy sói mòn đất nên 10m mương nước không còn giữ hiện trạng như ban đầu.

Năm 2010 ông Kh ở quê BT chăm mẹ bệnh nên không biết việc bà S bán đất cho ông M. Đến năm 2013 ông Kh phát hiện ông M trồng cao su lấn sang một phần đất của ông nên có ý kiến, ông M nói chừng nào ông Kh có sổ đỏ đi thì ông sẽ cắt cây trả đất, còn bà S nói chỉ bán cho hai người tổng cộng 1,5ha, không bán đất của ông Kh. Do đó ông Kh không khởi kiện. Ngày 01/12/2016 ông Kh được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 241748 vào sổ số CH 00152 thửa đất số 64, tờ bản đồ 00, diện tích 19.522,7m^2. Ranh đất của ông Kh từ lúc được giao ban đầu đến nay thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đều là đường thẳng, không có gì thay đổi. Phần đất mặt tiền là 63m đuôi là 89m. Từ năm 2006 đến năm 2016 thửa đất của ông Kh được cơ quan nhà nước đo đạc, khảo sát nhiều lần, diện tích vẫn khoảng 02 ha.

Vì không thỏa thuận được nên ông Kh khởi kiện yêu cầu ông M trả lại 1735,6m^2 đất đã lấn chiếm theo Trích đo bản đồ địa chính ngày 05/10/2018. Về phần cây cao su ông Kh đã chặt tổng cộng 27 cây, do ông M tự ý trồng trên đất của

ông Kh nên ông Kh mới chặt. Tuy nhiên, do vụ án đã yêu cầu Tòa án giải quyết nên tài sản trên đất đề nghị xem xét theo quy định của pháp luật.

Về việc ông M đã bán đất cho vợ chồng ông Nh là bán giấy tay nên ông Kh vẫn yêu cầu người đứng tên trong hợp đồng công chứng trả đất cho ông Kh. Còn quan hệ giữa ông M và ông Nh hai bên tự giải quyết với nhau.

Bị đơn Phạm Văn M trình bày:

Bà Lưu Thị S có 01 thửa đất chia làm hai phần, phần giáp đường bán cho bà Phạm Thị Trúc Chi, phần dưới giáp suối 8000m^2 thì bán cho ông M từ năm 2010. Vì bà S chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên chỉ làm giấy tay. Bà S giao ranh đất cho ông M như sau: Ranh đất giáp với bà Chi là 01 mương nước, phần ranh với ông Diệp Văn K cũng có mương ổn định, ranh giáp đất ông Kh có 01 cọc gỗ làm mốc, một phần giáp suối. Toàn bộ 8000m^2 đất bà S bán cho ông M đã được trồng điều. Sau khi mua ông M phá điều để trồng cao su. Năm 2010 ông Kh đang cho người khác thuê đất trồng mì, không có mặt ở Tân Hiệp. Năm 2013 ông Kh có nói ông M trồng cao su lấn đất của ông Kh 01 hàng cao su 27 cây, chiều ngang đất khoảng 10m, ông M nói ông Kh tự làm việc với bà S, sau đó ông Kh không nói gì nữa..

Ngày 29/5/2017 bà Lưu Thị S được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 384578 vào sổ số CH 00189 thửa số 63 tờ bản đồ 00 diện tích 15.007,7m^2 tại ấp Tân Lập, xã Tân Hiệp, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước. Ngày 01/6/2017 bà S ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 63 cho ông M và bà Phạm Thị Trúc Ch cùng đứng tên chung; Cũng trong ngày 01/6/2017 ông M và bà Ch ký Văn bản thỏa thuận phân chia, phần của bà Ch là 9.471,7m^2, phần của ông M là 5.536m^2. Do lúc ký văn bản thỏa thuận với bà Chi ông M không đọc kỹ nên không biết được văn bản công chứng ghi diện tích đất của ông M chỉ có 5.536m^2. Mấy tháng sau khi ông Kh tự ý cưa 27 cây cao su và kiện ông M mới biết văn bản thỏa thuận ghi diện tích đất của ông không đủ 8000m^2.

Ông M không yêu cầu gì đối với gia đình bà S trong vụ án này, sau khi có bản án của Tòa án thì ông M sẽ quyết định hướng giải quyết. Năm 2017 ông M đã bán bán giấy tay 8000m^2 đất cho ông Bùi Văn N, hiện nay ông M vẫn là người đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thỏa thuận phân chia đất với bà Ch đã được công chứng. Ông M và ông N đã thống nhất để chờ Tòa án giải quyết bằng bản án, quyết định có hiệu lực rồi hai bên sẽ tự giải quyết với nhau, không yêu cầu trong vụ án này.

Về phần ranh đất với ông Diệp Văn K, ông M thừa nhận ranh thực tế vì có mương rõ ràng, giữa hai bên không có tranh chấp. Ông M xác định ông sử dụng

theo đúng ranh bà S giao, không lấn chiếm đất của ông Kh. Do vậy, ông M không đồng ý trả lại đất.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Nh, chị Phạm Thị H2: Bà Trần Thị Nh là vợ và chị Phạm Thị H2 là con của ông M, nội dung trình bày giống với ý kiến của ông M.

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lưu Thị S gồm ông Võ Văn H1, Võ Văn B, Võ Thị Kim Th, bà Võ Thị Kim H:

Ông Võ Văn H1 trình bày: khi bà S bán đất cho ông M thì ông H1 có ký tên trong giấy tay mua bán nhưng không nhớ diện tích bao nhiêu. Bà S chỉ bán trong phần đất được cấp, còn quá trình người mua đất sử dụng có sai lệch về ranh đất hay không thì ông không biết. Ông không có ý kiến gì về tranh chấp giữa ông Kh và ông M.

Ông Võ Văn B không biết gì về thửa đất số 63 tại xã Tân H và cũng không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Bà Võ Thị Kim Th trình bày: Bà biết việc bà S bán đất cho ông M và người tên D, sau này ông D đã sang đất lại cho bà Ch. Bà S bán cho mỗi người 08 công đất, tương đương 8000m^2. Việc khi làm hợp đồng công chứng thì ông M chỉ có 5.536m^2 bà Th không biết nguyên nhân. Bà Th biết ranh đất với ông Kh đã xác định từ trước đây, khi ông M trồng cao su ông Kh không có ý kiến gì nên nay ông Kh đòi đất là không đúng. Bà S đã chuyển nhượng hết phần đất được cấp. Ngày 12/9/2018 bà S đã mất nên nếu có tranh chấp thì bà Th không có ý kiến gì.

Bà Võ Thị Kim H có nơi cư trú cuối cùng: ấp Nhơn A, xã Nhơn T, thành phố BT, tỉnh BT, Tòa án đã tiến hành triệu tập nhưng không triệu tập được nên không thu thập được ý kiến của bà H. Tòa án đã tiến hành niêm yết các thủ tục tố tụng đối với bà Hương theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn N; bà Nguyễn Thị H2 trình bày:

Ông N là cháu của ông M. Năm 2010 ông M mua giấy tay của bà S 08 sào đất, đến năm 2017 ông M bán cho ông N 08 sào đất trên với giá 450.000.000đ (Bốn trăm năm mươi triệu đồng). Do ông M mua đất của bà S có hợp đồng chuyển nhượng công chứng nhưng chưa sang tên được nên khi ông N mua đất của ông M chỉ làm giấy tay. Ông N không biết ông M và ông Kh có tranh chấp đất. Sau khi ông N mua đất khoảng 02 tháng thì ông Kh nộp đơn kiện ra xã và vào chặt 27 cây cao su khoảng 7 năm tuổi tại tại phần đất 08 sào trên. Ông N mua và sử dụng đúng 08 sào đất do ông M giao, không lấn chiếm đất của ông Kh. Khi ký giấy tay sang nhượng đất ông M đã cam kết là nếu có tranh chấp đất thì ông sẽ chịu trách nhiệm, nên nay phát sinh tranh chấp đất với ông Kh thì ông N đồng ý để ông M đứng ra

giải quyết và có toàn quyền quyết định đối với đất và tài sản trên đất. Sau khi có bản án của Tòa án ông M và ông N sẽ tự giải quyết với nhau, không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Bà Nguyễn Thị H2 thống nhất ý kiến với ông N.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Trúc Ch trình bày:*

Bà Ch và ông M cùng nhận chuyển nhượng thửa đất số 63 tờ bản đồ 00 diện tích 15.007,7m^2 tại ấp Tân Lập, xã Tân Hiệp, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước của bà Lưu Thị S. Ngày 01/6/2017 bà S ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 63 cho ông Phạm Văn M và bà Phạm Thị Trúc Ch tại văn phòng công chứng; và theo Văn bản thỏa thuận ngày 01/6/2017 thì có 9.471,7m^2 thuộc quyền sử dụng của bà Ch, còn ông M được quyền sử dụng 5536m^2, cùng lối đi qua đất của bà Ch giáp với đất của ông Diệp Văn Khởi. Sau khi làm văn bản thỏa thuận, gia đình bà Ch đo đạc lại đất theo thực tế sử dụng thì thấy đất của bà có hơn 10.000m^2, ông M có hơn 8000m^2 , không rõ đất tăng diện tích là do đâu.

Bà Ch là người đồng đứng tên chung thửa đất số 63 với ông M nhưng mỗi người có phần riêng biệt và đã Cha ranh giới bằng 01 mương nước. Bà Ch không có tranh chấp với ông Kh và ông M và bà cũng không có ý kiến gì về việc ông Kh kiện ông M tranh chấp đất.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Diệp Văn Khởi trình bày:*

Ông Khởi là chủ sử dụng thửa đất số 62. Ông và ông M không có tranh chấp, ông Khởi thừa nhận mương nước là ranh đất thực tế của hai thửa 62, và 63.

- *Người làm chứng Phạm Tấn Đ, em của bà Ch trình bày:*

Trước đây bà S chia đất thành hai phần, phần giáp đường bán giấy tay cho ông D ở Bình Dương, không rõ lai lịch, phần giáp suối bán cho ông M, sau này ông Dũng cũng bán giấy tay toàn bộ phần đất trên cho bà Ch. Sau khi bà S có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Ch và ông M. Về diện tích đất ông M, bà Ch tự đo rồi báo cho công chứng làm văn bản thỏa thuận chia đất. Ông Đ không nhớ diện tích đất trong văn bản thỏa thuận là bao nhiêu. Ông chỉ biết, ranh đất bà Ch và ông M sử dụng từ khi mua đất đến nay là không có gì thay đổi.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

Về tố tụng: Thẩm phán đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự về việc thu thập chứng cứ, giải quyết vụ án từ khi, nhận đơn, thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử mở phiên toà. Tại phiên toà hôm nay, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ hồ sơ vụ án và kết quả tranh luận tại phiên tòa, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn, bị đơn, kết quả đo đạc trong quá trình giải quyết vụ án xác định đất ông Kh bị thiếu 1735,7m^2, còn ông M đang sử dụng nhiều hơn so với diện tích đất ghi nhận trong văn bản thỏa thuận với bà Ch, bao gồm cả 1735,7m^2 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Kh. Như vậy, yêu cầu của ông Kh là có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Phạm Văn M trả cho ông Kh 1735,7m^2 đất. Các nội dung khác liên quan trong vụ án đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn Đỗ Văn Kh khởi kiện Tranh chấp quyền sử dụng đất thửa đất tọa lạc tại xã Tân H, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

Về phần đất tranh chấp: Căn cứ Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/9/2018 và Trích đo bản đồ địa chính ngày 05/10/2018 do Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ Bình Long thực hiện thì phần đất tranh chấp có diện tích 1.735,6m^2, tứ cận thể hiện: Đông giáp thửa đất 63-2 của ông M, bắc giáp suối, tây giáp thửa đất 64 của ông Kh, nam giáp thửa 63-1 của bà Phạm Thị Trúc Ch. Trên đất có 113 cây cao su trồng năm 2010 và 27 cây cao su đã bị ông Kh cưa chỉ còn gốc.

Về trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Căn cứ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trích lục tại Ch nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Hớn Quản thì ông Đỗ Văn Kh được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 241748 vào sổ số CH 00152 ngày 01/12/2016 và bà Lưu Thị S được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 384578 vào sổ số CH 00189 ngày 29/5/2017 đều đúng trình tự thủ tục.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/2017 của bà Lưu Thị S cho ông Phạm Văn M và bà Phạm Thị Trúc Ch và văn bản thỏa thuận phân chia quyền sử dụng đất ngày 01/6/2017 giữa ông Phạm Văn M và bà Phạm Thị Trúc Ch đã được công chứng là tài liệu kèm theo hồ sơ hòa giải cơ sở do ông Kh nộp kèm

theo đơn khởi kiện đã được ông M, bà Ch công nhận nên là tình tiết không cần phải chứng minh.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ông Đỗ Văn Kh cho rằng bị đơn Phạm Văn M đang lấn chiếm của ông 1.735,6m^2 đất nên khởi kiện đòi ông M trả lại đất. Ông Phạm Văn M không chấp nhận yêu cầu của ông Đỗ Văn Kh và đưa ra chứng cứ là giấy sang nhượng đất ngày 05/3/2010 viết tay có nội dung là bà Lưu Thị S sang nhượng cho ông Phạm Văn M 8000m^2 đất và khẳng định ông Phạm Văn M chỉ sử dụng đúng theo ranh đất bà Lưu Thị S giao. Tuy nhiên, vào năm 2010 bà Lưu Thị S chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc bà giao đất cho ông M mà không có cơ quan chuyên môn tham gia và cũng không có sự thống nhất về ranh đất của ông Kh nên giấy tay ngày 05/3/2010 chưa có đủ căn cứ pháp lý để công nhận.

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/5/2017 thì thửa đất số 63 của bà Lưu Thị S có diện tích 15.007,7m^2. Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/2017 của bà Lưu Thị S cho ông Phạm Văn M và bà Phạm Thị Trúc Ch, Văn bản thỏa thuận phân chia quyền sử dụng đất ngày 01/6/2017 giữa ông Phạm Văn M và bà Phạm Thị Trúc Ch thì phần chuyển nhượng cho bà Ch là 9.471,7m^2, còn phần chuyển nhượng cho ông M 5.536m^2. Ông M cho rằng ông không đọc nên không biết trong biên bản thỏa thuận ghi không đúng diện tích đất của ông. Tuy nhiên, Văn bản thỏa thuận ngày 01/6/2017 được công chứng sau khi các bên ký tên đã phát sinh hiệu lực, là căn cứ pháp lý xác định diện tích đất ông Phạm Văn M và bà Phạm Thị Trúc Ch đã nhận chuyển nhượng của bà Lưu Thị S, vì vậy lý do ông M đưa ra không được chấp nhận.

Đối chiếu kết quả đo đạc thực tế thể hiện tại Trích đo bản đồ địa chính ngày 05/10/2018 thì xác định được 1.735,6m^2 đất có tranh chấp thuộc thửa đất số 64 của ông Đỗ Văn Kh có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 241748 ngày 01/12/2016. Đồng thời, theo Văn bản thỏa thuận phân chia quyền sử dụng đất ngày 01/6/2017 xác định diện tích đất ông M nhận chuyển nhượng chỉ có 5.536m^2. Như vậy, yêu cầu của ông Đỗ Văn Kh đòi ông M trả lại 1.735,6m^2 đất là có căn cứ.

Về tài sản trên phần đất tranh chấp: Ông M trồng 158 cây cao su trên đất thuộc quyền sử dụng của ông Kh theo ranh bà S giao từ năm 2010, như vậy, ông M không biết ông đã trồng cao su trên đất của người khác nên là lỗi khách quan. Tại phiên tòa, ông Kh đồng ý trả cho ông M giá trị 131 cây cao su còn sống và cả 27 cây cao su ông Kh đã chặt; Theo Biên bản định giá tài sản ngày 20/9/2018, cây cao su trồng năm 2010 có giá là 300.000đ/cây x 158 cây = 47.000.000đ (Bốn mươi bảy triệu đồng). Đây là sự tự nguyện của ông Kh nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Hộ bà Lưu Thị S được cấp thửa đất số 63, năm 2010 bà S cùng các con ông Hoàng, bà Thu ký giấy tay bán cho ông M 8000m^2 đất, một phần bán cho bà Ch. Ngày 01/6/2017 bà S đã ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông M, đến nay chưa sang tên. Ngày 12/9/2018 bà S chết. Do ông M chưa có yêu cầu gì với những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà S trong vụ án này nên Tòa án không giải quyết. Ông M được quyền khởi kiện thành vụ án khác khi có yêu cầu. Bà Nh, chị H1 là vợ và con của ông M, có quan điểm trình bày thống nhất với ông M nên có các quyền lợi và nghĩa vụ chung của hộ gia đình.

Năm 2017, ông N, bà H2 mua lại 8000m^2 đất của ông M bằng giấy tay, ông N yêu cầu ông M đứng ra giải quyết tranh chấp đất với ông Kh, quan hệ giữa ông N và ông M hai bên sẽ tự giải quyết sau và ông N không có yêu cầu gì trong vụ án này nên Tòa án không giải quyết. Ông N được quyền khởi kiện thành vụ án khác khi có yêu cầu.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát: Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa là phù hợp với quy định của pháp luật.

[4] Về chi phí tố tụng:

Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của ông Kh được chấp nhận nên ông M phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Ông Đỗ Văn Kh đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng: Tổng cộng 22.500.000đ (Hai mươi hai triệu năm trăm ngàn đồng). Đã chi xem xet thẩm định tại chỗ: 1.000.000đ; chi phí định giá tài sản 3.000.000đ; Chi đo đạc: 12.753.000đ. Tổng cộng: **16.753.000đ** (Mười sáu triệu bảy trăm năm mươi ba ngàn đồng). Còn lại: **5.747.000đ** (Năm triệu bảy trăm bốn mươi bảy ngàn đồng) đã trả lại cho ông Đỗ Văn Kh. Do vậy ông M có trách nhiệm trả lại cho ông Kh 16.753.000đ (Mười sáu triệu bảy trăm năm mươi ba ngàn đồng).

[4] Về án phí: Do yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất của ông Kh được chấp nhận nên ông M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông Kh có trách nhiệm trả lại tiền giá trị cây trồng cho ông M nên ông Kh phải chịu án phí cho phần nghĩa vụ của mình.

Từ các lẽ nêu trên:

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 146, 147, 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 688 Bộ luật dân sự 2005, Điều 203 Luật đất đai 2013;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc Hội:

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn Kh.

Buộc hộ ông Phạm Văn M trả lại cho ông Đỗ Văn Kh phần đất diện tích 1.735,6m^2, có tứ cận: Đông giáp thửa đất 63-2 của ông M, bắc giáp suối, tây giáp thửa đất 64 của ông Kh, nam giáp thửa 63-1 của bà Phạm Thị Trúc Ch. Trên đất có 113 cây cao su trồng năm 2010. Vị trí tứ cận thửa đất thể hiện tại Trích đo bản đồ địa chính ngày 05/10/2018 do Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ Bình Long thực hiện.

[2] Buộc ông Đỗ Văn Kh trả cho ông Phạm Văn M giá trị 131 cây cao su còn sống và 27 cây cao su ông Đỗ Văn Kh đã chặt là 47.000.000đ (Bốn mươi bảy triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 2015.

[3] Ông Phạm Văn M được quyền khởi kiện đối với những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lưu Thị S; ông Bùi Văn N, bà Nguyễn Thị Hiệp được quyền khởi kiện đối với ông Phạm Văn M thành vụ án khác khi có yêu cầu.

[4] Về chi phí tố tụng:

Ông Phạm Văn M chịu toàn bộ chi phí tố tụng 16.753.000đ (Mười sáu triệu bảy trăm năm mươi ba nghìn đồng). Do ông Đỗ Văn Kh đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng nên ông Phạm Văn M phải trả lại số tiền 16.753.000đ (Mười sáu triệu bảy trăm năm mươi ba nghìn đồng) cho ông Đỗ Văn Kh.

[5] Về án phí: Ông Phạm Văn M chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Ông Đỗ Văn Kh chịu 2.365.000đ, được trừ vào 1.250.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004550 ngày 08/02/2018. Ông Đỗ Văn Kh còn phải nộp thêm 1.115.000đ (Một triệu một trăm mười lăm nghìn đồng).

[6] Về kháng cáo:

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án 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 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 :
- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKSND huyện Hớn Quản
- Các đương sư
- CCTHADS huyện Hớn Quản
- Lưu hồ sơ.

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

Đoàn Thị Thu Thủy

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đoàn Thị Thu Thủy