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: 33/2023/DSST.
Ngày : 12/5/2023.
V/v: "Tranh chấp Quyền sử dụng đất ".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Ngọc Tuấn.

Các hội thẩm nhân dân:

Bà Ngô Thị Quốc Thanh.

Bà La Thị Thu Nga.

Thư ký phiên tòa: Bà Danh Thị Ngọc Lệ – Thư ký toà án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuyên Mộc tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Song – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 5 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 104/2020/TLST – DS ngày 01/7/2020, về việc: " Tranh chấp Quyền sử dụng đất ". Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 14/2023/QĐXXST- DS ngày: 03/3/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số: 19/2023/QĐST-DS ngày 24/3/2023, Thông báo dời phiên tòa số: 112/TB-TA ngày 14/4/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: VKH, sinh năm: 1967. (Ủy quyền tham gia tố tụng cho NTTA, sinh năm: 1975, văn bản ủy quyền số 06 ngày 30/6/2020).

Địa chỉ: 23/29 đường D2, cư xá VTB, phường 25, quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh.

Đại diện cho nguyên đơn theo Giấy ủy quyền:

NTTA, sinh năm: 1975 – (Có mặt).

Địa chỉ: 252/3 LVS, phường 1, quận Tân Bình, TP Hồ Chí Minh..

Bị đơn:

1. NTD, sinh năm: 1948 - (Ủy quyền tham gia tố tụng cho HTN, sinh năm: 1980, văn bản ủy quyền số 222 ngày 21/8/2020).

Địa chỉ: Ấp Khu I, xã BC, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Đại diện cho bị đơn theo Giấy ủy quyền:

HTN, sinh năm: 1980 – (Có mặt).

Địa chỉ: Tổ 10, ấp Khu I, xã BC, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. TXN, sinh năm: 1966 – (Vắng mặt) và NTXT, sinh năm: 1970 – (Vắng mặt).

2. Ủy ban nhân dân xã BC, huyện Xuyên Mộc – (Vắng mặt).

3. NTB, sinh năm: – (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Khu I, xã BC, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4. BVN, sinh năm: 1959 – (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Khu I, xã BC, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 22/5/2020, bản khai, biên bản hòa giải trong quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa. Nguyên đơn, đại diện cho nguyên đơn theo Giấy ủy quyền trình bày:

Năm 2006 bà H có nhận chuyển nhượng của ông N, bà T thửa đất số 356 tờ bản đồ địa chính số 14 xã BC, diện tích 4.532m^2. Khi chuyển nhượng đất của ông N, bà T đã được cấp Giấy chứng nhận QSD. Khi chuyển nhượng hai bên có tiến hành giao đất, chỉ ranh trên thực tế. Việc chuyển nhượng đã hoàn thành, bà H đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất vào năm 2006. Sau khi chuyển nhượng thì đất của bà H có bị thu hồi để làm đường, nhưng

bà H chưa làm thủ tục điều chỉnh giảm diện tích đất bị thu hồi để làm đường trong Giấy chứng nhận QSD đất.

Do ở xa chưa có nhu cầu sử dụng đất nên sau khi nhận chuyển nhượng đất bà H không sử dụng mà để đất trống. Năm 2020 có nhu cầu sử dụng đất nên bà H nên tiến hành đo đạc để xác định lại ranh giới cho chính xác thì phát hiện bà D đã lấn chiếm đất của bà H với diện tích khoảng 1.000m^2. Qua đo đạc thực tế thì diện tích đất mà bà D lấn của bà H là 919,4m^2. Trên diện tích đất đang xảy ra tranh chấp bà D đã trồng tràm.

Tại Tòa án bà A yêu cầu bà D phải thu hoạch cây tràm trên đất để trả lại cho bà H 919,4m^2 đất tại thửa đất số 356 tờ bản đồ địa chính số 14 xã BC theo mảng trích đo địa chính ngày 11/11/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc.

Tại phiên tòa hôm nay bà A vẫn giữ nguyên ý kiến: Yêu cầu phía bà D thu hoạch cây tràm, trả lại cho bà H diện tích đất theo đo vẽ thực tế là 919,4m^2 đất tại thửa đất số 356 tờ bản đồ địa chính số 14 xã BC.

Theo bản khai, biên bản hòa giải trong quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa. Bị đơn, đại diện cho bị đơn theo Giấy ủy quyền ông HTN trình bày:

Phần diện tích đất đang xảy ra tranh chấp với bà H là do gia đình bà D nhận chuyển nhượng từ ông NCH vào năm 1987 và khai phá thêm. Gia đình bà D sử dụng từ năm 1987 cho đến nay mà không có ai tranh chấp. Trước đây bà D trồng điều, do đất xấu điều không hiệu quả nên phá bỏ cây điều để trồng tràm.

Bên cạnh diện tích đất đang xảy ra tranh chấp thì bà D cũng còn một thửa đất khác đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất. Bà D canh tác phần diện tích đất tranh chấp từ năm 1987 cho tới nay nhưng lý do gì mà chưa được cấp Giấy chứng nhận QSD đất thì ông N không biết.

Tại Tòa án ông N không đồng ý với yêu cầu của phía bà H.

Tại phiên tòa hôm nay ông N trình bày thêm: Trước đây giữa đất bà D và đất của ông N, bà T có ranh giới là mương nước nhưng hiện nay mương nước không còn. Thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho bà D do bà D trực tiếp làm, nhưng phần diện

tích đất đang tranh chấp là do bà D bỏ sót không kê khai. Ông N vẫn giữ nguyên ý kiến: Không đồng ý với yêu cầu của phía bà H.

Theo biên bản lấy lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông TXN, bà NTXT trình bày:

Năm 2006 bà T, ông N có chuyển nhượng cho bà H thửa đất số số 356 tờ bản đồ địa chính số 14 xã BC, diện tích 4.532m^2. Khi chuyển nhượng đất của ông N, bà T đã được cấp Giấy chứng nhận QSD. Khi chuyển nhượng thì giữa bà H và vợ chồng bà T, ông N có tiến hành giao đất, chỉ ranh giới trên thực tế. Việc chuyển nhượng đã hoàn tất, bà H đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất.

Ý kiến của Đại diện viện kiểm sát tham gia phiên tòa: Việc tuân theo pháp luật của thẩm phán và HĐXX: Thẩm phán và HĐXX đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án. Tuy nhiên, thời hạn giải quyết vụ án còn kéo dài là chưa đúng.

Việc chấp hành pháp luật: Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan dù đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt hoặc có mặt không đầy đủ là chưa chấp hành nghiêm pháp luật, chưa thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định.

Về yêu cầu của đương sự: Yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ. 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 yêu cầu của đương sự. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thẩm quyền và thủ tục tố tụng: Bà VKH khởi kiện yêu cầu bà NTD trả lại đất đã lấn chiếm cho bà H. 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 Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ủy ban nhân dân xã BC, bà NTB, ông BVN, ông TXN, bà NTXT dù 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 Ủy ban nhân dân xã BC, bà NTB, ông BVN, ông TXN và bà NTXT. Tại phiên tòa ông N có nộp thêm tài liệu, chứng cứ, việc này phù hợp với quy định của pháp luật nên HĐXX chấp nhận việc nộp thêm tài liệu, chứng cứ của ông N.

[2]. Về nội dung: Tại phiên tòa hôm nay người đại diện theo Giấy ủy quyền của bà H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với bà D. Đại diện theo Giấy ủy quyền của bà D vẫn giữ nguyên ý kiến của mình. Hai bên không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

[2.1] Căn cứ xác lập Quyền sử dụng đất: Theo tài liệu, chứng cứ thu thập được trong hồ sơ vụ án thể hiện: Đất của bà H có nguồn gốc là nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông N, bà T vào năm 2006, khi chuyển nhượng thì đất của ông N, bà T đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất tại thửa đất số 356, tờ bản đồ địa chính số 14 xã BC, với diện tích 4.532m^2. Sau khi nhận chuyển nhượng thì cũng trong năm 2006 bà H được cấp Giấy chứng nhận QSD đất (Bút lục từ số 66 đến số 73).

Đất của bà D có nguồn gốc nhận chuyển nhượng, được cấp Giấy chứng nhận QSD đất vào năm 2010, với diện tích đất được cấp là 4.525m^2 tại thửa đất số 60 tờ bản đồ số 14 xã BC (Bút lục từ số 121 đến số 126 và bản poto Đơn xin sang nhượng hoa màu, đề ngày 18/11/1987 do anh N nộp tại phiên tòa).

[2.1] Về quá trình sử dụng đất: Anh N trình bày bà D cho rằng sử dụng từ năm 1987 cho đến nay. Còn phía bà H trình bày: Do ở xa chưa có nhu cầu sử dụng đất nên sau khi nhận chuyển nhượng bà H không sử dụng mà để đất trống.

Xét lời trình bày của các bên HĐXX thấy: Theo ông N, bà T trình bày: Khi nhận chuyển nhượng thì giữa ông N, bà T và bà H có tiến hành giao đất, chỉ tứ cận, giáp ranh trên thực địa (Bút lục số: 34). Trên thực tế nếu bà D sử dụng đất từ năm 1987 thì năm 2006 ông N, bà T chuyển nhượng đất cho bà H, khi chỉ ranh giới để giao đất chuyển nhượng bao gồm cả phần diện tích đất hiện nay đang xảy ra tranh chấp mà bà D không có ý kiến

thắc mắc, phản đối gì là không phù hợp với thực tế. Bởi lẽ, khi đất của mình của mình bị người khác lấy để chuyển nhượng cho người khác thì không có lý do gì mà người có đất lại không có ý kiến phản đối gì.

Mặt khác, nếu bà D sử dụng đất từ năm 1987 thì năm 2006 cơ quan nhà nước có thẩm quyền không thể cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho ông N, bà T. Hơn nữa, theo Đơn xin sang nhượng hoa màu, đề ngày 18/11/1987 do anh N nộp tại phiên tòa thể hiện diện tích đất bà D chuyển nhượng của ông Hạnh khoảng 0,3ha, tức là khoảng 3.000m^2, đồng thời có khai phá thêm. Theo Giấy chứng nhận QSD đất được cấp cho bà D vào năm 2010 thì diện tích đất bà D được cấp Giấy chứng nhận QSD đất là 4.525m^2. Diện tích đất bà D được cấp Giấy chứng nhận QSD đất phù hợp với diện tích nhận chuyển nhượng và phần diện tích đất khai phá thêm. Do đó, việc ông N trình bày phần diện tích đất xảy ra tranh chấp là do bà D sử dụng từ năm 1987 là không có căn cứ. Lời trình bày của phía bà H sau khi nhận chuyển nhượng do ở xa chưa có nhu cầu sử dụng bà H để đất trống nên bị bà D lấn chiếm là có cơ sở.

Đất của bà H và đất của bà D đều đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận QSD đất. Do đó, các bên được sử dụng diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất. Khi bị người khác xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của mình đều có quyền yêu cầu nhà nước bảo hộ. Bên cạnh đó người sử dụng đất cũng có nghĩa vụ sử dụng đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất.

Theo kết quả đo vẽ và mảng trích đo địa do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc thực hiện việc đo vẽ ngày 18/10/2021, được phê duyệt ngày 11/11/2021 đã thể hiện: Đất bà D đang sử dụng có 919,4m^2 thuộc thửa đất số 356 tờ bản đồ địa chính số 14 xã BC đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho bà H. Như vậy, có đủ căn cứ để xác định: Trong quá trình sử dụng phía bà D có lấn 919,4m^2 thuộc thửa đất số 356 tờ bản đồ địa chính số 14 xã BC của bà H. Do đó, việc bà H yêu cầu bà D phải thu hoạch cây tràm trên đất để trả lại cho bà H 919,4m^2 đất tại thửa đất số 356 tờ bản đồ địa chính số 14 xã BC là có căn cứ nên chấp nhận. Buộc bà D trả lại 919,4m^2 đất tại thửa đất số 356 tờ bản đồ địa chính số 14 xã BC cho bà H.

Đối với cây tràm trồng trên đất là do bà D trồng, nhưng trồng trên đất thuộc quyền sử dụng của bà H, không được sự đồng ý của bà H. Do đó, bà D có trách nhiệm thu hoạch cây tràm đã trồng để trả lại đất cho bà H.

[2.2] Đối với phần diện tích đất mà phía bà H đã chỉ ranh tại các thửa đất số: 59,60,67,555 tờ bản đồ địa chính số 14 xã BC, thuộc Quyền lý của UBND xã BC và Quyền sử dụng của bà NTB, ông BVN, nhưng những người này không có mặt, cũng không có ý kiến, yêu cầu gì nên HĐXX không xem xét. Nếu sau này các bên có tranh chấp thì khởi kiện vụ kiện dân sự khác theo quy định.

[2.3] Đối với ông TXN, bà NTXT là người chuyển nhượng QSD đất cho bà H. Việc chuyển nhượng đã hoàn thành, bà H đã nhận đất và được cấp Giấy chứng nhận QSD đất nên không còn quyền lợi, nghĩa vụ gì trong vụ kiện nữa.

[3] Về chi phí đo vẽ, định giá, sao lục hồ sơ: Bà VKH tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

[4] Về án phí: Bà D là người cao tuổi nên miễn án phí cho bà D.

[5] Các đương sự được quyền kháng cáo theo luật định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Khoản 9 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Khoản 5 Điều 166, Khoản 1 Điều 170; Điều 203 Luật đất đai.

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà VKH đối với bà NTD.

- Buộc bà NTD thu hoạch cây tràm trên đất, trả lại 919,4m^2 đất tại thửa đất số 356 tờ bản đồ địa chính số 14 xã BC cho bà VKH.

(Theo mảng trích đo địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc lập ngày 11/11/2021).

[2]. Về chi phí đo vẽ, định giá, sao lục hồ sơ: Bà VKH tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

[3]. Về án phí: Miễn án phí DSST cho bà NTD. Hoàn tiền tạm ứng án phí cho bà H theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0008509 ngày 29/6/2020 của chi cục thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 thoả 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,7b và điều 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.

[4] Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (những người vắng mặt tại phiên tòa 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

Hoàng Ngọc Tuấn

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