

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BÌNH LONG
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

Bản án số: 36/2022/DS-ST

Ngày: 30/9/2022

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BÌNH LONG, TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Bình

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Thanh Minh

Ông Nguyễn Ngọc Châu

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Tân Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hùng Phong – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 139/2021/TLST-DS ngày 15 tháng 11 năm 2021, về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 32/2022/QĐXXST – DS ngày 29/8/2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Bùi Văn S, sinh năm 1951

Địa chỉ: Tổ 12, ấp TA, xã TL, thị xã BL, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Đình H, sinh năm 1967 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 1, ấp TH, xã TL, thị xã BL, tỉnh Bình Phước.

Bị đơn: Bà Thạch Thị D, sinh năm 1957 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 12, ấp TA, xã TL, thị xã BL, tỉnh Bình Phước.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Kim S1, sinh năm 1979 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 5, ấp TH, xã AP, huyện HQ, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các tài liệu chứng cứ kèm theo đơn và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Năm 2003 ông Bùi Văn S nhận chuyển nhượng của ông Lâm Quốc Hòa và ông Huỳnh Đình Sự 201ha đất và tài sản trên đất tại tiểu khu 271 – 273 Lâm trường Minh Đức, nay thuộc tổ 12, ấp Thanh An, xã Thanh Lương, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước. Cùng với việc chuyển nhượng đất này thì ông Hòa, ông Sự còn cho ông S sử dụng khoảng 6,4ha hồ nước và khoảng 7.000m² đất là bãi tập kết xe, máy phục vụ sản xuất nông nghiệp và làm lán trại cho một số người là

nhân công làm thuê cho ông Hòa, ông Sự ở. Năm 2004 ông S được Lâm trường Minh Đức giao khoán 6,37ha đất hồ nước để nuôi trồng thủy sản (năm 2011 do đặc chính quy để chuyển từ hợp đồng khoán S thuê đất thì diện tích thực là 52.452m²).

Do không còn nhu cầu sử dụng nhân công nữa nên năm 2004 ông S đã tự quy hoạch một thửa đất khác để di dời nhóm gia đình nhân công ở trên khu vực lán trại. Các nhân công đã di dời sang khu đất ông S quy hoạch để sinh sống, riêng gia đình ông Kim Ngọc Phi bà Thạch Thị D không di dời mà tiếp tục ở lại khu vực lán trại của ông S. Cũng trong năm 2004 ông Kim Ngọc Phi đã có văn bản cam kết mượn 80m² đất của Ông S để cư trú, khi nào ông S cần sử dụng đất thì sẽ di dời. Tuy nhiên gia đình ông Phi bà D không di dời mà còn lấn chiếm toàn bộ diện tích đất 6.540m² thuộc khu vực lán trại, tập kết xe, máy nông nghiệp phục vụ trang trại trước đây. Ông Phi bà D đã xây nhà kiên cố, trồng cây, khoan giếng trên diện tích đất này. Nay ông Kim Ngọc Phi đã chết.

Ông Bùi Văn S yêu cầu Tòa án buộc gia đình bà Thạch Thị D trả lại cho ông Bùi Văn S 6.540m² đất mà gia đình bà D đang sử dụng, diện tích đất này tọa lạc tại Tổ 12, ấp Thanh An, xã Thanh Lương, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông S trình bày là ông S đồng tiếp nhận các tài sản của gia đình bà D có trên đất tranh chấp, đồng thời ông S hỗ trợ cho bà Thạch Thị D giá trị các tài sản là nhà cửa, cây trồng có trên diện tích đất tranh chấp bằng tiền theo như Hội đồng định giá tài sản đã định giá là 97.866.950đ (chín mươi bảy triệu tám trăm sáu mươi sáu nghìn chín trăm năm mươi đồng). Ông S còn đồng ý cho bà Thạch Thị D lưu cư trên đất này trong thời hạn 6 tháng kể từ ngày tòa án xét xử.

Bà Thạch Thị D, anh Kim S1 vắng mặt tại phiên tòa và vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án nên họ không có ý kiến.

Những người làm chứng Nguyễn Phi Diệp, Kim Thị Linh, Kim Thị Sương, Kim Công, Thạch Thị Dung xin vắng mặt tại phiên tòa, lời khai của họ thể hiện nội Dung như sau: Họ là người đồng bào Khơ me được ông Huỳnh Đình Sự, ông Lâm Quốc Hòa thuê làm công trên diện tích đất mà ông Hòa, ông Sự nhận khoán của Lâm trường Minh Đức, cùng được thuê làm công với họ có vợ chồng ông Kim Ngọc Phi bà Thạch Thị D. Khi đó ông Sự, ông Hòa có làm lán trại cho họ ở để làm công lâu dài. Sau khi ông Sự, ông Hòa chuyển nhượng đất cho ông S thì họ tiếp tục ở làm thuê cho ông S. Khi ông S không cần nhân công nữa thì ông S đã cho đất để họ di dời tới khu vực khác để sinh sống, chỉ có gia đình ông Phi bà D là không chịu di dời mà vẫn tiếp tục ở lại trên khu vực lán trại, diện tích đất bà D sử dụng hiện nay là do ông Phi bà D lấn chiếm toàn bộ khu lán trại trước kia.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Quá trình tiến hành tố tụng, Thẩm phán, Thư ký tòa án và Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật về thẩm quyền giải quyết, quan hệ tranh chấp và thành phần tham gia tố tụng, xác minh thu thập chứng cứ đúng quy định.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của đương sự tại phiên tòa thì yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn S là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông Bùi Văn S, buộc bà Thạch Thị D trả lại cho ông S 6.540m² đất theo như đơn khởi kiện.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Bùi Văn S về việc ông S hỗ trợ cho bà D giá trị các tài sản trên đất là 97.866.950đ (chín mươi bảy triệu tám trăm sáu mươi sáu nghìn chín trăm năm mươi đồng) và cho bà D lưu cư trong 6 tháng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về áp dụng pháp luật tố tụng: Tranh chấp giữa ông Bùi Văn S và bà Thạch Thị D là tranh chấp quyền sử dụng đất; diện tích đất tranh chấp tọa lạc tại xã Thanh Lương, thị xã Bình Long nên căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước.

[2] Về áp dụng pháp luật nội Dng: Ông Bùi Văn S khởi kiện bà Thạch Thị D yêu cầu trả lại 6.540m² đất do bà D chiếm giữ, sử dụng trái phép, đây thuộc trường hợp bảo vệ quyền sở hữu và quyền đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất nên áp dụng các quy định tại Điều 164 và Điều 166 Bộ luật dân sự để giải quyết.

[3] Về nội Dng vụ án:

Theo lời trình bày của phía nguyên đơn, tài liệu chứng cứ liên quan và lời khai của những người làm chứng thì diện tích đất 6.540m² tranh chấp có nguồn gốc do ông Lâm Quốc Hòa, ông Huỳnh Đình Sự khai phá làm bãi tập kết xe, máy nông nghiệp và làm lán trại cho công nhân ở trong quá trình làm thuê cho trang trại của ông Hòa, ông Sự. Năm 2003 ông Hòa, ông Sự chuyển nhượng trang trại cho ông Bùi Văn S thì bàn giao luôn diện tích đất này cho ông S sử dụng.

Năm 2004 ông S đã tự quy hoạch một khu đất khác để di dời nhóm gia đình nhân công đang sinh sống làm thuê từ thời ông Hòa, ông Sự còn làm trang trại, các gia đình khác đã di dời qua khu quy hoạch này, chỉ còn vợ chồng ông Kim Ngọc Phi bà Thạch Thị D không chịu di dời mà vẫn cư trú trên diện tích đất này.

Ngày 13/01/2004 ông Kim Ngọc Phi có cam kết mượn của ông Bùi Văn S diện tích đất 4m x 20m để ở và sẽ di dời khi ông S yêu cầu; ngày 16/6/2005 Lâm trường Minh Đức cũng có biên bản giải quyết khiếu nại với nội Dung yêu cầu ông Phi di dời để trả lại đất cho ông S. Tuy nhiên ông Phi bà D không thực hiện cam kết, không chịu di dời mà còn lấn chiếm sử dụng toàn bộ diện tích đất 6.540m² của ông S.

Như vậy vợ chồng ông Kim Ngọc Phi bà Thạch Thị D sử dụng đất không có căn cứ pháp luật trên diện tích đất của ông Bùi Văn S nên yêu cầu khởi kiện của ông S là có

căn cứ, buộc ông Phi bà D trả lại đất cho ông S là phù hợp. Ông Phi đã chết, người thừa kế theo pháp luật của ông Phi là bà Thạch Thị D và anh Kim S1 (anh S1 là con của ông Phi) nên buộc bà D và Anh S1 phải trả lại cho ông S diện tích đất 6.540m² như yêu cầu khởi kiện của ông S.

[4] Các vấn đề liên quan: Trong quá trình sử dụng đất lấn chiếm trái phép của ông Bùi Văn S, vợ chồng ông Kim Ngọc Phi bà Thạch Thị D đã xây dựng nhà ở, trồng cây, khoan giếng trên diện tích đất tranh chấp, cụ thể gồm có: 01 nhà xây cấp 4, diện tích 36,34m², một nhà tạm diện tích 39,68m², một giếng đào sâu 5m, một giếng khoan sâu 30m, 206 cây chanh, 130 cây quýt, 06 cây bưởi, 99 cây xà cừ, 02 cây mít, 02 cây tràm bông vàng lớn, 33 cây tràm bông vàng nhỏ, 03 bụi tầm vông, 02 cây xoan, 06 bụi chuối. Theo kết quả định giá của Hội đồng định giá tài sản thì giá trị các tài sản này bằng 97.866.950đ (chín mươi bảy triệu tám trăm sáu mươi sáu nghìn chín trăm năm mươi đồng). Các tài sản này gắn liền với đất tranh chấp không thể di dời, tại phiên tòa phía ông Bùi Văn S đồng ý tiếp nhận các tài sản này, đồng thời ông S hỗ trợ cho bà D và anh S1 giá trị các tài sản này bằng tiền là 97.866.950đ (chín mươi bảy triệu tám trăm sáu mươi sáu nghìn chín trăm năm mươi đồng); cho bà D lưu cư 6 tháng kể từ ngày xét xử là phù hợp, được chấp nhận.

Diện tích đất đang tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông S có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan quản lý đất đai ở địa phương để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

[4] Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là diện tích đất tranh chấp, chi phí hết 5.000.000 đồng (năm triệu đồng), số tiền này do phía ông Bùi Văn S nộp tạm ứng nhưng ông S không yêu cầu bà D phải hoàn trả cho ông S số tiền này nên tòa án không xét.

Phát biểu của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bình Long tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí: bà Thạch Thị D và anh Kim S1 phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

Ông Bùi Văn S là người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp án phí nên được miễn tiền án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các điều 164, 166 Bộ luật dân sự, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn S, buộc bà Thạch Thị D và anh Kim S1 phải trả cho ông Bùi Văn S 6.540m² đất tại tổ 12, ấp Thanh An, xã Thanh Lương, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước. Có tứ cận, chiều dài các cạnh theo Mảng trích đo địa chính số 47...2020 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bình Long lập ngày 05/10/2020 (đính kèm theo bản án).

Giao cho ông Bùi Văn S sở hữu các tài sản trên đất, gồm có: Một nhà xây cấp 4, diện tích 36,34m², một nhà tạm diện tích 39,68m², một giếng đào sâu 5m, một giếng khoan sâu 30m, 206 cây chanh, 130 cây quýt, 06 cây bưởi, 99 cây xà cừ, 02 cây mít, 02 cây tràm bông vàng lớn, 33 cây tràm bông vàng nhỏ, 03 bụi tầm vông, 02 cây xoan, 06 bụi chuối.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Bùi Văn S về việc ông S hỗ trợ cho bà Thạch Thị D và anh Kim S1 giá trị các tài sản trên đất tranh chấp bằng tiền là 97.866.950đ (chín mươi bảy triệu tám trăm sáu mươi sáu nghìn chín trăm năm mươi đồng) và cho bà Thạch Thị D được lưu cư trên đất tranh chấp trong thời gian 06 tháng kể từ ngày Tòa án xét xử.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Bùi Văn S có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan quản lý đất đai ở địa phương để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Về án phí: Bà Thạch Thị D và anh Kim S1 phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Miễn tiền án phí cho ông Bùi Văn S vì ông S là người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp tiền án phí.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án.

**THAY MẶT HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nơi nhận:

-TAND tỉnh Bình Phước

-VKSND TX Bình Long.

-Chi cục THADS TX Bình Long.

-Các đương sự.

-Lưu hồ sơ.

(đã ký)

Phạm Bình