

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÀM TÂN
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 23/2019/DS-ST

Ngày: 30/7/2019

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÀM TÂN

Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Anh Dũng
- *Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Nguyễn Thị Tơ và ông Phan Quang Sơn
- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Thành Tuấn – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân – Bình Thuận.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hàm Tân tham gia phiên tòa:* Bà Hoàng Thị Kim Trâm – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 7 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 99/2017/DSST ngày 31 tháng 10 năm 2017 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 45/2019/QĐXX ngày 17 tháng 6 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 54/2019/QĐST-DS ngày 11/7/2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phan Ngọc P, sinh năm: 1969 (vắng mặt)

Bà Trần Thị Thu V, sinh năm 1969 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn A, xã T, huyện H, Bình Thuận.

- *Bị đơn:* Ông Lê Văn S, sinh năm: 1947 (vắng mặt)

Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1948 (vắng mặt)

Cùng Địa chỉ: Thôn A, xã T, huyện H, Bình Thuận.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Mai Q, sinh năm: 1977 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố C, phường T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện ngày 20/3/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án vụ án nguyên đơn ông Phan Ngọc P và bà Trần Thị Thu V trình bày:

Năm 2012, ông, bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Mai Q thửa đất số 380 tờ bản đồ số 3, diện tích 420m², Giấy CNQSDĐ số AD 814865 cấp ngày 30.11.2005, đã cấp đổi sang tên cho ông Văn Ngọc Phúc theo Giấy CNQSD đất số BL 308009 ngày 27/9/2012 thửa đất tọa lạc tại thôn Thôn A, xã T, huyện H, Bình Thuận. Hiện nay, ông Lê Văn S lấn chiếm đất của vợ chồng ông với diện tích là 210m², nay vợ chồng ông yêu cầu ông S trả lại diện tích đất nêu trên.

Bị đơn ông Lê Văn S trình bày:

Nguồn gốc toàn bộ thửa đất ông P, bà V tranh chấp là do vợ chồng ông chuyển nhượng cho bà Q vào năm 2001 bằng giấy viết tay. Từ khi chuyển nhượng đến nay thì vợ chồng ông chưa làm thủ tục tách thửa, sang tên cho bà Q nhưng không hiểu lý do vì sao ông P, bà V lại được cấp giấy CNQSD đất. Ông cho rằng việc làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P là không đúng nên ông không đồng ý giao đất cho ông P, bà V; diện tích tranh chấp hiện vẫn đang thuộc giấy CNQSD đất đã cấp cho ông nên ông chỉ đồng ý làm thủ tục tách thửa, sang tên cho bà Q.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mai Q trình bày:

Năm 2005 bà nhận chuyển nhượng diện tích 420m² đất của ông Lê Văn S với giá chuyển nhượng là 120.000.000đồng, khi nhận chuyển nhượng đất thì ông S chưa làm thủ tục tách thửa nên bà chỉ giao tiền đặt cọc, sau khi ông S tách thửa xong thì đã làm hợp đồng chuyển nhượng và được UBND xã Tân Xuân chứng thực hợp đồng đúng theo quy định nên đã sang tên cho bà. Khi nhận đất thì ông S có chỉ ranh đúng như giấy CNQSD đất nên bà cũng không cấm mốc giới thửa đất. Năm 2012, bà chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông Phan Ngọc P và bà Trần Thị Thu V, việc chuyển nhượng đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật và hai bên đã thực hiện xong hợp đồng. Hiện nay ông P và ông S tranh chấp thì bà không có yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hàm Tân tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã tuân theo đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đủ cơ sở xác định ông Lê Văn S có chuyển nhượng 420m² đất cho bà Nguyễn Thị Mai Q và đồng ý làm thủ tục tách thửa sang tên cho bà Q, bà Q cũng thừa nhận là có chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó cho ông Phan Ngọc P và bà Trần Thị Thu V. Tại biên bản làm việc ngày 04/12/2018 thể hiện diện tích 205,3m² nằm hoàn toàn trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL308009 UBND huyện Hàm Tân cấp cho ông P ngày 27/9/2012. Tại Công văn số 1554 của VPĐK đất đai Hàm Tân ngày 21/12/2018 thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S, bà Q và ông P là đúng theo quy định; tại công văn số 620 ngày 28/2/2019 của UBND huyện Hàm Tân thể hiện việc tách thửa diện tích 420m² thửa số 380, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại thôn A, xã T, huyện H cho ông Lê Văn S là đúng trình tự thủ tục theo quy định. Từ những căn cứ nêu trên đủ cơ sở xác định diện tích đất tranh chấp khi đo đạc là 205,3m² thuộc giấy CNQSD đất của ông Phan Ngọc P nên ông P có quyền sử dụng nhưng ông S đã trồng cây và làm chuồng gà trên đất là trái quy định vì vậy đề nghị HĐXX chấp nhận yêu

cầu khởi kiện của ông Phan Ngọc P và bà Trần Thị Thu V, buộc ông Lê Văn S trả lại 205,3m² cho vợ chồng ông P, bà V. Giao toàn bộ tài sản trên đất cho vợ chồng ông P. Ông P, bà V, hoàn trả lại giá trị tài sản trên đất là 4.749.000đồng cho ông Lê Văn S là phù hợp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hàm Tân tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về thủ tục tố tụng:

Về quan hệ pháp luật có tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của tòa án: HĐXX thấy rằng đây là tranh chấp quyền sử dụng đất được quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân theo quy định tại Khoản 1 Điều 136 Luật đất đai năm 2003, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, ông Lê Văn S vắng mặt tại phiên tòa không có lý do chính đáng, ông P, bà V vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử theo quy định.

Về nội dung:

[1] Theo lời trình bày của nguyên đơn thì sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do chưa có nhu cầu sử dụng nên ông, bà đang để đất trống. Năm 2014, ông S đã làm chuồng gà trên phần đất thuộc quyền sử dụng của ông, bà; năm 2017, ông S tiếp tục trồng một số cây trên đất. Tổng diện tích đất ông S lấn chiếm là khoảng 210m², tuy nhiên theo mảnh trích đo thì diện tích ông S lấn chiếm là 205,3m². Bị đơn cho rằng, năm 2001, ông bán cho bà Q diện tích đất 420m² nhưng chưa làm hợp đồng chuyển nhượng mà chỉ làm bằng giấy viết tay; toàn bộ diện tích đất trên đang thuộc giấy CNQSD đất đã cấp cho ông, nay ông chỉ đồng ý tách thửa sang tên cho bà Q, ông không đồng ý giao đất cho ông P.

[2] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự thì đã xác định được nguồn gốc diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất số 380, tờ bản đồ số 03, đã được Ủy ban nhân dân huyện Hàm Tân cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 966397 cấp cho hộ ông Lê Văn S ngày 20/8/1999 diện tích 2.700m². Ngày 15/9/2005, ông Lê Văn S đã làm đơn xin tách thửa đất số 380, tờ bản đồ số 03 thành hai thửa. Ngày 30/11/2005, UBND huyện Hàm Tân đã tách thửa đất trên và cấp giấy CNQSD đất số AD 814865 cho ông Lê Văn S với diện tích 420m² (chiều ngang 7m, chiều dài 60m).

Ngày 08/12/2005, ông Lê Văn S và bà Nguyễn Thị H đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 380, tờ bản đồ số 03, diện tích 420m² (trong đó có 100m² đất ở và 320m² đất trồng cây lâu năm), Giấy CNQSD đất số AD 814865 cho bà Nguyễn Thị Mai Q theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 79/CN được UBND xã Tân Xuân chứng thực vào lúc 10 giờ ngày 08/12/2005. Ngày 26/01/2006, Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hàm Tân đã ký xác nhận sang tên cho bà Nguyễn Thị Mai Q.

Ngày 28/8/2012, bà Q đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất trên cho ông Phan Ngọc P và hợp đồng đã được Văn phòng Công chứng Lagi công chứng số 00826/HĐCN, quyền số 02/2012TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 27/9/2012, Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hàm Tân đã ký xác nhận sang tên cho ông Phan Ngọc P theo hồ sơ số 001441. Ngày 27/9/2012, UBND huyện Hàm Tân đã cấp đổi Giấy CNQSD đất số AD 814865 thành Giấy CNQSD đất số BL 308009 mang tên ông Phan Ngọc P.

[3] Ngày 24/4/2018, Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân đã phối hợp với Phòng tài nguyên và Môi trường, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hàm Tân tiến hành đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ đã xác định diện tích đất 205,3m² đất tranh chấp ông Lê Văn S và bà Nguyễn Thị H đang sử dụng thuộc giấy CNQSD đất số BL 308009 của UBND huyện Hàm Tân cấp cho ông Phan Ngọc P ngày 27/9/2012.

Tại Công văn số 620/UBND-TNMT ngày 28/02/2019 của UBND huyện Hàm Tân đã xác định: Việc tách thửa diện tích 420m² đất, thửa số 380, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại thôn Láng Gòn 1, xã Tân Xuân, huyện Hàm Tân (thuộc Giấy CNQSD đất số AD 814865 ngày 30/11/2005) cho ông Lê Văn S được UBND huyện Hàm Tân thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định và theo nội dung đơn xin tách thửa, hợp thửa đề ngày 15/9/2005 của ông Lê Văn S. Việc cấp Giấy CNQSD đất số AD 814865 ngày 30/11/2005 cho ông Lê Văn S đã sang tên cho bà Nguyễn Thị Mai Q được VPĐKQSD đất huyện Hàm Tân xác nhận ngày 26/01/2006 và Giấy CNQSD đất số BL 308009 ngày 27/9/2012 cho ông Phan Ngọc P là đúng trình tự, thủ tục và đúng đối tượng.

Tại Công văn số 1554/CNVPDDKQSDĐ-TĐK ngày 21/12/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hàm Tân xác định: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị H với bà Nguyễn Thị Mai Q và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Mai Q và ông Phan Ngọc P được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

Từ những phân tích trên đã đủ cơ sở để khẳng định diện tích đất tranh chấp 205,3m² thuộc Giấy CNQSD đất số BL 308009 ngày 27/9/2012 thuộc quyền sử dụng của ông Phan Ngọc P, do vậy lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hàm Tân là có căn cứ và yêu cầu của ông Phan Ngọc P, bà Trần Thị Thu V là có cơ sở nên cần được chấp nhận.

[4] Về tài sản trên đất: Trên phần đất tranh chấp, hiện có 06 cây dừa dưới 02 năm tuổi, 11 cây keo dưới 02 năm tuổi, 01 cây chuối, 02 cây chanh, 01 giếng khoan, 01 chuồng gà vách ván, mái tôn, nền lát xi măng. Toàn bộ tài sản này do ông Lê Văn S tạo lập, tuy nhiên do toàn bộ tài sản trên được hình thành trên diện tích đất được nhà nước công nhận quyền sử dụng cho ông Phan Ngọc P và những tài sản trên không di dời được vì nếu di dời sẽ làm mất đi giá trị sử dụng do vậy cần giao cho ông P tiếp tục quản lý sử dụng và ông P có trách nhiệm hoàn lại giá trị tài sản trên đất cho ông Lê Văn S và bà Nguyễn Thị H là phù hợp.

Theo biên bản định giá tài sản ngày 16/5/2019 thì diện tích đất tranh chấp là 205,3m² có giá trị 102.650.000đồng. Tài sản trên đất gồm: 06 cây dừa x 400.000đồng/cây x 20% = 480.000.000đồng, 11 cây keo x 45.000đ/cây x 20% = 99.000đồng, 01 cây chuối x 50.000đồng = 50.000đồng, 02 cây chanh x 310.000đ = 620.000đồng, 01 giếng khoan có giá

trị còn lại là 2.000.000đồng; 01 chuồng gà có giá trị còn lại là 1.500.000đồng. Tổng giá trị tài sản trên đất là 4.749.000đồng.

Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Các chi phí tố tụng khác ông Phan Ngọc P, bà Trần Thị Thu V đã nộp và không yêu cầu giải quyết nên không xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.; Điều 163, Điều 166 Bộ luật dân sự; Điều 50, 136 Luật đất đai 2003; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30.12.2016 của UBTVQH.

-Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Ngọc P và bà Trần Thị Thu V.

Buộc ông Lê Văn S và bà Nguyễn Thị H giao lại diện tích 205,3m² thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 22, Giấy CNQSD đất số BL 308009 ngày 27/9/2012 mang tên ông Phan Ngọc P và tài sản gắn liền trên đất gồm 06 cây dừa, 11 cây keo, 01 cây chuối, 02 cây chanh, 01 giếng khoan, 01 chuồng gà có diện tích 22,6m² cho ông Phan Ngọc P và bà Trần Thị Thu V được toàn quyền sử dụng. *(Có mảnh trích đo bản đồ địa chính kèm theo).*

Ông Phan Ngọc P, bà Trần Thị Thu V phải hoàn trả giá trị tài sản cho ông Lê Văn S và bà Nguyễn Thị H là 4.749.000đồng. (Bốn triệu bảy trăm bốn mươi chín nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí: Ông Phan Ngọc P, bà Trần Thị Thu V phải chịu 300.000đồng án phí DSST. Được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.000.000đồng theo biên lai thu tiền số 0016495 ngày 30/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hàm Tân. Ông Phan Ngọc P, bà Trần Thị Thu V được nhận lại số tiền là 700.000đồng.

Ông Lê Văn S và bà Nguyễn Thị H phải chịu 5.132.500 tiền án phí DSST.

3. Án xử công khai, báo cho các đương sự biết được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết công khai theo quy định.

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 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 của 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 Thuận;
- VKSND huyện Hàm Tân;
- THA dân sự huyện Hàm Tân;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

(đã ký)

Nguyễn Anh Dũng