

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ PHÚ QUỐC
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Số: **03/2023/DSST**

Ngày: **06/01/2023**

V/vụ án: “*Tranh chấp
Quyền sử dụng đất*”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PHÚ QUỐC – TỈNH KIÊN GIANG
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: **Bà Phạm Thị Kim Thoa**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đào Duy Trung

2. Bà Nguyễn Hồng Tươi

Thư ký ghi biên bản phiên toà: **Ông Lương Quang Thanh** - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Phú Quốc.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phú Quốc tham gia phiên tòa: **Bà Đặng Mỹ Phương** – Kiểm sát viên.

Trong ngày **06** tháng **01** năm **2023**, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 373/2019/TLST-DS ngày 25 tháng 12 năm 2019 về vụ án: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 140/2022/QĐXXST-DS ngày 05/12/2022, giữa:

*** Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị T, sinh năm 1967 (Có mặt)**

Địa chỉ: Tổ 5, khu phố N, phường A, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

*** Bị đơn: 1/ Ông Lê Văn C, sinh năm 1950 (Vắng mặt)**

2/ Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1956 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố N, phường A, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

*** Người có nghĩa vụ và quyền lợi liên quan:**

1. Bà Lê Thị Kim L, sinh năm 1949 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 5, khu phố M, phường A, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

2/ Các con bà L gồm:

2.1/ Chị Lê Thị Thùy D, sinh năm 1976 (Vắng mặt)

2.2/ Chị Lê Thị Đ, sinh năm 1983 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khu phố N, phường A, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

2.3/ Chị Lê Thị X, sinh năm 1987 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố C, phường A, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

3/ Chị Lê Thị Thanh T, sinh năm 1985 (con ông C) (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố N, phường A, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 30/9/2019 bà Hoàng Thị T trình bày:

Vào năm 2003, bà T có nhận chuyển nhượng diện tích 191,5m² đất toạ lạc tại khu phố N, thị trấn A (nay là phường A), Phú Quốc, Kiên Giang của bà Lê Thị Kim L, trên đất có căn nhà tạm của bà L. Hai bên có lập giấy tay chuyển nhượng, bà L và các con đều ký, khi lập giấy tay mua bán thì các hộ giáp ranh là ông Lê Văn C và ông Nguyễn D có ký xác nhận ranh giới thửa đất giữa các bên và không tranh chấp, giấy tay mua bán được Ban nhân dân ấp N, thị trấn A (nay là phường A) xác nhận nội dung chuyển nhượng đề ngày 22/10/2003.

Sau khi nhận chuyển nhượng nhà và đất xong, bà T trực tiếp quản lý sử dụng, không ai tranh chấp. Đến năm 2006 thực hiện chủ trương chung của huyện về việc đo đạc đại trà quyền sử dụng đất cho người dân trên đảo Phú Quốc, bà Thuỷ được đo đạc, có sơ đồ trích đo xác định hình dạng và diện tích thửa đất là 191,5m². Do căn nhà tạm xuống cấp nên bà T tháo dỡ căn nhà cũ và xây dựng lại căn nhà cấp 4, sau khi xây dựng xong bà T tiếp tục quản lý sử dụng phần đất phía sau thì xảy ra tranh chấp với vợ chồng ông Lê Văn C và bà Nguyễn Thị B. Ông C bà B ngăn cản không cho bà T quản lý, sử dụng phần đất phía sau đã nhận chuyển nhượng của mẹ con bà L.

Bà T gửi đơn tranh chấp phần đất phía sau với ông Lê Văn C. Ngày 06/9/2019, Ủy ban nhân dân phường A, thành phố Phú Quốc tiến hành hoà giải tranh chấp tại cơ sở nhưng không thành và xác nhận diện tích tranh chấp là 32,72m².

Tại phiên toà, bà T thống nhất với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ trích đo địa chính thửa đất tranh chấp số 256-2020 ngày 19/10/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phú Quốc.

Bà T yêu cầu Toà án công nhận diện tích 32,7m² toạ lạc tại khu phố N, phường A, thành phố Phú Quốc nằm trong thửa đất có diện tích 191,5m² thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà T. Buộc ông Lê Văn C và bà Nguyễn Thị B chấm dứt hành vi cản trở việc bà T quản lý, và sử dụng phần đất diện tích 32,7m².

Trích bản tự khai ngày 09/01/2020 của ông Lê Văn C: Ông C và bà B nhận chuyển nhượng đất của ông Lê Văn B và bà Lê Thị Kim L từ năm 1993 có xác nhận của ấp N, xã A (nay là phường A) diện tích đất là 8m x 20m. Ông C và bà B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 400705 ngày 05/12/2014 với diện tích 112,5m² loại đất ODT, ông C khai do khi làm hồ sơ cấp giấy, phần đất còn lại phía sau 6m x 8m nằm trong rừng phòng hộ nên ông không được cấp giấy. Nay vợ chồng ông C không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T, không đồng ý trả

diện tích 32,7m² cho bà T vì phần diện tích đất này ông C đã mua của vợ chồng ông Lê Văn B và bà Lê Thị Kim L.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án - Bà Lê Thị Kim L và các con Lê Thị Đ, Lê Thị Thuỳ D, Lê Thị X trình bày: Phần diện tích đất tranh chấp 32,7m² tại khu phố N, phường A, thành phố Phú Quốc giữa bà Hoàng Thị T và vợ chồng ông Lê Văn C bà Nguyễn Thị B có nguồn gốc trước 1990 là của gia đình bà L, sau đó gia đình bà L đã tách làm ba phần, một phần chuyển nhượng cho vợ chồng ông C, một phần chuyển nhượng cho ông D. Phần còn lại ở giữa gia đình bà L ở cạnh tác sử dụng đến năm 2003 thì chuyển nhượng hết nhà và đất cho bà Hoàng Thị T với giá 60.000.000 đồng và đã nhận đủ tiền của bà T, bà T quản lý sử dụng từ 2003 đến nay. Diện tích chuyển nhượng cho bà T bao gồm cả phần đất hiện nay bà T đang tranh chấp với ông C. Bà L và các con không có ý kiến gì về việc tranh chấp giữa bà T với vợ chồng ông C, bà B, không tranh chấp với các đương sự trong vụ án, quyền lợi của gia đình bà L và các con không ảnh hưởng gì trong vụ án nên xin giải quyết vắng mặt.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng và ý kiến về việc giải quyết vụ án, cụ thể:

Về sự tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử là chấp hành đúng pháp luật; Vụ án được xác định đúng quan hệ pháp luật và đúng người tham gia tố tụng; Trong vụ án có sự vi phạm về thời hạn giải quyết vụ án; Bị đơn ông Lê Văn C, bà Nguyễn Thị B và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Lê Thị Thanh T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ cả hai lần đều vắng mặt, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác có đơn xin xét xử vắng mặt. Việc vắng mặt của các đương sự không ảnh hưởng đến việc xét xử vụ án nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vụ án là phù hợp với quy định của pháp luật nên về thủ tục không vi phạm.

Về quan điểm giải quyết vụ án:

Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị T, công nhận phần đất diện tích 32,7m² thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà T. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu của bà T về việc yêu cầu ông C và bà B chấm dứt hành vi cản trở việc bà T quản lý, sử dụng diện tích đất 32,7m² theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà T về việc chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và các chi phí tố tụng khác theo quy định tại Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định như sau:

1. Về tố tụng: Xét thấy bị đơn ông Lê Văn C, bà Nguyễn Thị B và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thanh T vắng mặt lần thứ 2 mặc dù đã được toà án triệu tập hợp lệ, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án - Bà Lê Thị Kim L và các con Lê Thị Đ, Lê Thị Thuỳ D, Lê Thị X có đơn xin giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1, 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự để giải quyết vụ án.

2. Về nội dung:

Tại phiên toà, bà Hoàng Thị T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Toà án công nhận phần diện tích đất tranh chấp 32,7m² tại khu phố N, phường A, Phú Quốc, Kiên Giang thuộc quyền quản lý sử dụng của bà T. Đối với yêu cầu buộc ông Lê Văn C và Nguyễn Thị B chấm dứt hành vi ngăn cản quyền sử dụng đất thì bà T xin rút yêu cầu khởi kiện về vấn đề này với lý do ông C bà B và bà T đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích 112,5m² tọa lạc tại khu phố N, phường A, Phú Quốc theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 400705 ngày 05/12/2014 cho người khác, hiện ông C bà B không còn ở trên đất.

Xét yêu cầu của bà Hoàng Thị T, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1]. Về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất: Bà T và ông C đều thừa nhận phần diện tích tranh chấp 32,7m² tọa lạc tại khu phố N, phường A, thành phố Phú Quốc được giới hạn bởi các điểm 14, 15, 10, 16, 17 trên sơ đồ trích đo số 256-2020 ngày 19/10/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phú Quốc là của vợ chồng ông Lê Văn B và bà Lê Thị Kim L được sử dụng trước năm 1993.

Quá trình giải quyết vụ án, bà L và các con bà L khẳng định diện tích đất tranh chấp 32,7m² nằm trong tổng diện tích 191,5m² đã chuyển nhượng cho bà T từ năm 2003, bà T sử dụng phần đất tranh chấp từ 2003 cho đến nay. Từ năm 2006 đến năm 2018, vợ chồng ông C bà B và bà T không tranh chấp phần diện tích này.

[2]. Theo văn bản số 135/CV-UBND ngày 06/06/2022 của Ủy ban nhân dân phường An Thới, thành phố Phú Quốc trả lời công văn của Toà án với nội dung: *Phần đất diện tích 191,5m² tại khu phố N, phường A, thành phố Phú Quốc đã đo đạc bản đồ địa chính thuộc thửa số 20, tờ bản đồ số 6, quy chủ mang tên bà Hoàng Thị T và lưu trữ trong sổ mục kê. Năm 2009, bà T làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 191,5m² nhưng không được xét duyệt với lý do toàn bộ diện tích này nằm trong ranh giới rừng phòng hộ. Quyền sử dụng đất diện tích 191,5m² trong đó có 32,7m² không nằm trong phạm vi đất công, đất nhà nước quản lý. Trường hợp đất không tranh chấp thì đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.*

Tại văn bản số 691/VQG-QLBV&PTR ngày 01/12/2020 của Vườn Quốc gia Phú Quốc xác định từ ngày 06/3/2013 đến nay toàn bộ diện tích tranh chấp 32,7 m² nằm ngoài ranh rừng phòng hộ.

[3]. Năm 2003, khi bà L và các con bà L chuyển nhượng nhà và đất trong đó có cả phần đất 32,7m² mà hiện nay các bên đang tranh chấp cho bà T thì ông C cũng thống nhất và ký giáp ranh trong giấy chuyển nhượng từ bà L cho bà T, có ông T là người chứng kiến và đo đạc phần đất bà T nhận chuyển nhượng với mẹ con bà L, bà T sử dụng ổn định, đã thực hiện việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉ đến khi bà T cất lại căn nhà năm 2019 thì mới xảy ra tranh chấp.

[4]. Xét lời trình bày ông C về việc ông đã nhận chuyển nhượng của ông B và bà L diện tích 20m x 8m, khi ông làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được cấp 112,5m² loại đất ODT theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 400705 ngày 05/12/2014 có các cạnh tương đương gần 13,7m x 7,8m. Đối với phần đất còn lại phía sau 6m x 8m theo ông C và bà B khai là nằm trong rừng phòng hộ nên không được cấp giấy.

Xét lời trình bày của ông C, bà B cho rằng diện tích đất ông C mua của bà L ông B trong đó có diện tích 112,5m² đã được cấp giấy và diện tích tranh chấp 32,7m² chưa được cấp giấy do nằm trong rừng phòng hộ là không có cơ sở, bởi lẽ qua đối chiếu sơ đồ trích đo 256-2020 ngày 03/11/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phú Quốc và văn bản trả lời của Vườn Quốc gia Phú Quốc thì từ ngày 06/3/2013 đến nay diện tích này nằm ngoài ranh rừng phòng hộ. Đối với đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C bà B diện tích 112,5m² là cấp năm 2014, như vậy nếu ông C và bà B nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Liên diện tích 8m x 20m thì năm 2014 ông bà đã được cấp toàn bộ diện tích đất này. Do đó phần diện tích đất 6m x 8m ông bà khai nằm trong rừng phòng hộ là của ông bà là không đúng và không có cơ sở. Còn bà L và các con đã chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị T vào năm 2003 trong đó có diện tích đất tranh chấp 32,7m², thì ông bà đều biết, ông C chứng kiến và ký vào giấy mua bán của mẹ con bà L nên phần đất tranh chấp 32,7m² là diện tích bà T nhận chuyển nhượng của mẹ con bà L mà có.

Từ các nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị T về việc công nhận phần đất tranh chấp diện tích 32,7 m² tọa lạc tại khu phố N, phường A, thành phố Phú Quốc được giới hạn bởi các điểm 14, 15, 10, 16, 17 trên sơ đồ trích đo số 256-2020 ngày 19/10/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phú Quốc, bà T được quyền quản lý, sử dụng. Bà T có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai và phù hợp với quy hoạch của địa phương.

Tại phiên toà, Bà T rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông Lê Văn C và Nguyễn Thị B chấm dứt hành vi ngăn cản bà T quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp nêu trên. Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của bà T đối với yêu cầu này theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên Toà: Bà Hoàng Thị Th tự nguyện chịu các khoản chi phí như phí bản vẽ sơ đồ trích là 1.951.000 theo biên lai thu số 0002574 ngày 03/11/2020 và chi phí phô tô hồ sơ là 1.000.000 đồng gồm biên lai số 0010949 ngày 27/02/2020 và biên lai thu số 0012935 ngày 25/4/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phú Quốc, chi phí này bà T đã nộp xong. Vợ chồng ông C, bà B không phải nộp.

3. Án phí:

Yêu cầu khởi kiện của bà T được chấp nhận nên bà T không phải chịu án phí mà được hoàn trả số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí ngày 11/12/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc.

Ông Lê Văn C và bà Nguyễn Thị B là người cao tuổi, được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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, tuy nhiên ông bà không có đơn đề nghị được miễn án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 14 của Nghị quyết 326 nêu trên nên ông C và bà B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

4. Bảo quyền kháng cáo cho các đương sự.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH

I/ Áp dụng pháp luật

- Áp dụng Điều 35; khoản 1 Điều 147; Điều 157; khoản 1, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228; khoản 2 Điều 244; Điều 266; Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Áp dụng Điều 166, 203 Luật đất đai.

- Áp dụng khoản 1, 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 31/12/2016 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.

II/ Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị T đối với ông Lê Văn C, bà Nguyễn Thị B đối với diện tích đất tranh chấp.

Công nhận phần đất tranh chấp diện tích 32,7 m² tọa lạc tại khu phố N, phường A, thành phố Phú Quốc được giới hạn bởi các điểm 14, 15, 10, 16, 17 trên sơ đồ trích đo số 256-2020 ngày 19/10/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phú Quốc bà Hoàng Thị T được quyền quản lý, sử dụng.

Bà T có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai và phù hợp với quy hoạch của địa phương.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị T về việc buộc ông Lê Văn C và Nguyễn Thị B chấm dứt hành vi ngăn cản bà T quản lý, sử dụng diện tích 32,7m² tại vị trí đất có địa chỉ nêu trên.

III. Án phí: Bà T không phải chịu án phí mà được hoàn trả số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí ngày 11/12/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc.

Ông Lê Văn C và bà Nguyễn Thị B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

IV. Quyền kháng cáo: Án xử công khai, báo cho đương sự có mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn luật định là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo Điều 2 Luật 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKS TP Phú Quốc;
- THADS TP Phú Quốc;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP./.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Phạm Thị Kim Thoa