TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN LONG THÀNH** **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập-Tự do-Hạnh phúc**

Bản án số: 06/2019/DS-ST
Ngày: 19-3-2019
"V/v tranh chấp quyền sử dụng đất;
hủy giấy CNQSDD; chặt tràm trên đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG THÀNH - TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Đỗ Thị Nhung

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Lê Thị Dung

2. Bà Lê Thị Ánh Sáng

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Thành.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 3 năm 2019 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 269/2015/TLST-DS ngày 05 tháng 11 năm 2015 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chặt toàn bộ tràm trên đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2019/QĐXXST - DS ngày 06 tháng 3 năm 2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Huỳnh văn Đ, sinh năm 1953 và bà Bùi Thị V, sinh năm 1960. Cùng địa chỉ: Số 22, tổ 4, khu Ph, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phùng Nguyễn L, sinh năm 1976.

Địa chỉ: 1173B, tổ 11, khu phố 3, phường Phước Tr, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 25/12/2018) (có mặt).

2. *Bị đơn*: Ông Huỳnh Thanh T, sinh năm 1987 và bà Huỳnh Thị Kim Ng, sinh năm 1993. Cùng địa chỉ: 7/11, tổ 1, ấp Th, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp: Bà Trần Thị L, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Ấp Hàng Gòn, xã Lộc A, huyện L, tỉnh Đồng Nai là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 19/7/2018) (có mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1 Ông Huỳnh Tấn T, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Tổ 4, khu Phước Hải, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phùng Nguyễn L, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Khu phố 3, phường Phước Trung, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 25/12/2018) (có mặt).

3.2 Ông Huỳnh B, sinh năm 1955 và bà Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1960.

Cùng địa chỉ: Số 29, tổ 1, ấp Th, xã L, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

3.3 Ủy ban nhân dân huyện L.

Địa chỉ: Khu Ph, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Hoàng Ngh - Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện L, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 27/6/2018) (vắng mặt).

3.4 Bà Phạm Thị Minh Th, sinh năm 1965.

Địa chỉ: 567 Kh, khu phố 6, phường L, quận Th, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3.5 Bà Phạm Thị Nhọc Th, sinh năm 1964.

Địa chỉ: 7/11, tổ 1, ấp Th, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp: Bà Trần Thị L, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Ấp Hàng Gòn, xã Lộc A, huyện L, tỉnh Đồng Nai là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 19/7/2018) (có mặt).

3.6 Ông Huỳnh H (chết ngày 10/10/2017)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh H.

3.6.1 Bà Phạm Thị Nhọc Th, sinh năm 1964.

3.6.2 Bà Huỳnh Thị Kim Ng, sinh năm 1993.

3.6.3 Ông Huỳnh Thanh T, sinh năm 1987.

Người đại diện hợp pháp: Bà Trần Thị L, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Ấp Hàng Gòn, xã Lộc A, huyện L, tỉnh Đồng Nai là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 19/7/2018) (có mặt).

3.7 Bà Trần Thị Cẩm V, sinh năm 1982, bà Mã Ngọc Th, sinh năm 1987, ông Mã Ngọc T, sinh năm 1982. Cùng địa chỉ: Ấp 4, xã Tam A, huyện L, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

3.8 Ông Phan Hoàng T, sinh năm 1983. Địa chỉ: 232/59, Lý Thường K, Phường 14, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3.9 Ông Dương Văn M, sinh năm 1950, bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1960. Cùng địa chỉ: Tổ 1, ấp Th, xã L, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

3.10 Ông Trần Văn Q, sinh năm 1975, bà Diễm Thị H, sinh năm 1978. Cùng địa chỉ: Khu 12, xã Long Đ, huyện L, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 21 tháng 9 năm 2015 và quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn, ông Huỳnh văn Đ, Bùi Thị V do ông Phùng Nguyễn L là người đại diện theo ủy quyền trình bày*:

Vào năm 1982, gia đình ông Huỳnh Văn Đ, bà Bùi Thị V có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Quý Phái khoảng hơn 01 ha đất tọa lạc tại ấp Th, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai để canh tác, diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình ông Đ, bà V đã cày đất, san lấp mặt bằng, bón phân cải tạo đất canh tác trồng Nhãn, Lúa và một số hoa màu khác trên đất liên tục gần 18 năm. Đến năm 1999, ông Huỳnh H (là em trai của ông Đ và là cha ruột của ông Huỳnh Thanh T, bà Huỳnh Thị Kim Ng) đề nghị với gia đình ông Đ, bà V hoán đổi vị trí thửa đất gia đình ông Đ, bà V đang canh tác sang vị trí phần đất ông Huỳnh H đang quản lý sử dụng thuộc thửa đất số 17, 19 và một phần thửa đất số 01, 02, tờ bản đồ số 03, xã Lộc A, huyện L, tỉnh Đồng Nai với tổng diện tích khoảng 13000m^2. Gia đình ông Đ, bà V đồng ý hoán đổi, sau đó, ông Đ, bà V nhờ ông Huỳnh B (em trai của ông Đ) làm thủ tục kê khai và đứng tên giùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Gia đình ông Đ, bà V và con trai là ông Huỳnh Tấn T trực tiếp canh tác sản xuất trên phần đất đã hoán đổi của ông Huỳnh H (nay thuộc thửa đất số 17, 19 và một phần thửa đất số 01, 02 tờ bản đồ số 03, xã Lộc A, huyện L) liên tục cho đến nay theo ranh giới sử dụng đất rõ ràng.

Đến năm 2011, ông Huỳnh Thanh T và bà Huỳnh Thị Kim Ng (là hai con của ông Huỳnh H) không hiểu vì sao đã lập thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 01,02,17, 19 tờ bản đồ số 03, xã Lộc A, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Đến ngày 12/7/2011, ông T, bà Ng được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 489038; số BD 489039; số BD 489036 và số BD 489037.

Sau khi gia đình ông Đ, bà V biết được sự việc trên đã đến gặp ông Huỳnh H thì ông H nói vì nhà cửa của ông H ở đây nên để cho con của ông là ông T, bà Ng đứng tên cho tiện, khi nào gia đình ông Đ, bà V cần thì lập thủ tục sang tên lại.

Đến đầu năm 2015, do các con của ông Đ, bà V có nhu cầu sử dụng đất nên gia đình ông Đ, bà V có đề nghị ông Huỳnh Thanh T, bà Huỳnh Thị Kim Ng và ông Huỳnh H chuyển quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất số 17, 19, một phần thửa đất số 01, 02, tờ bản đồ số 03, xã Lộc A, huyện L với tổng diện tích khoảng 13000m^2 trả lại cho gia đình ông Đ, bà V. Tuy nhiên, khi ông Đ đề nghị thì vợ chồng ông Huỳnh H không đồng ý mà giao cho ông Huỳnh Thanh T giải quyết sự việc. Hai bên gia đình đã nhiều lần hòa giải tranh chấp nhưng không có kết quả nên ông Đ, bà V đã khởi kiện. Do vụ án đã kéo dài và là chỗ bà con anh em nên nay phía ông Đ, bà V đề nghị Tòa án giải quyết vụ án như sau:

Ông Huỳnh Văn Đ, bà Bùi Thị V được quyền sử dụng diện tích đất là 7458.4m^2 thuộc thửa đất số 19 và một phần thửa đất số 17, tờ bản đồ số 03 (nay thuộc thửa đất số 2c, tờ bản đồ số 12) xã Lộc A, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Phần đất được giới hạn bởi các mốc 3,8,9,10,11,12,13,14,6,5,4,3 (trong đó diện tích đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 5993.7m^2, nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1464.7m^2) theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 69/2019 ngày 03/01/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh L.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà V về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 489038; BD489039; BD489036; BD489037 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 12/7/2011 cho ông T, bà Ng; ngày 06/3/2019, nguyên đơn đã rút yêu cầu này.

Đối với yêu cầu phản tố của ông T về việc yêu cầu ông Huỳnh Văn Đ, bà Bùi Thị V phải chặt toàn bộ cây tràm trên đất và trả lại cho ông T bà Ng toàn bộ diện tích đất 13000m^2 tại thửa đất số 17, 19 và một phần thửa đất số 01, 02, tờ bản đồ số 03, xã Lộc A, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Phía nguyên đơn chỉ đồng ý trả lại cho ông Huỳnh Thanh T và bà Huỳnh Thị Kim Ng 7552.5 m^2 đất thuộc một phần thửa đất số 01, 02,17, tờ bản đồ số 03, (nay thuộc thửa đất số 2b, tờ bản đồ số 12) xã Lộc A, huyện L, tỉnh Đồng Nai được giới hạn bởi các mốc 1,2,3,4,5,6,7,1 theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 69/2019 ngày 03/01/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh L. Ông Huỳnh văn Đ, bà Bùi Thị V và ông Huỳnh Tấn T đồng ý chặt toàn bộ cây tràm trên diện tích đất.

- *Tại đơn phản tố và trong quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Trần Thị L trình bày*:

Về nguồn gốc diện tích đất tích 18200m^2 thuộc thửa đất số 01, 02, 17, 19, tờ bản đồ số 03 (nay thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ số 12) xã Lộc A, huyện L mà

hiện nay nguyên đơn ông Huỳnh Văn Đ, bà Bùi Thị V đang tranh chấp với ông Huỳnh Thanh T, bà Huỳnh Thị Kim Ng là do ông T, bà Ng nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh B, bà Nguyễn Ngọc D vào năm 2011. Khi chuyển nhượng hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 15/6/2011 được Ủy ban nhân dân xã Lộc A, huyện L xác nhận. Giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng nhưng là chú cháu ruột nên ông B bà D chỉ nhận số tiền 50.000.000 đồng, số tiền trên ông T bà Ng đã thanh toán xong.

Nguồn gốc đất ông B chuyển nhượng cho ông T, bà Ng là do ông B khai phá vào khoảng năm 1985. Lúc ông T, bà Ng nhận chuyển nhượng đất từ ông B thì trên đất có trồng cây tràm khoảng 01 năm tuổi, ông T bà Ng hỏi thì ông B nói đây là tràm của ông Đ, bà V trồng nhờ trên đất của ông B. Ông T, bà Ng không biết việc thỏa thuận cho mượn đất để trồng tràm giữa ông B và ông Đ là như thế nào. Sau khi ông T, bà Ng nhận chuyển nhượng đất từ ông B, bà D thì ông T, bà Ng cũng có báo cho ông Đ biết, nhưng ông Đ cũng không có ý kiến gì. Do cũng là bà con họ hàng trong gia đình nên ông T, bà Ng để cho ông Đ tiếp tục chăm sóc tràm và có nói với ông Đ khi nào tràm đến tuổi thì phải chặt tràm để trả lại đất cho ông T, bà Ng. Đến năm 2014, ông T bà Ng có yêu cầu ông Đ chặt tràm để trả lại đất cho ông T, bà Ng quản lý sử dụng nhưng ông Đ không thực hiện và còn nói rằng đất này thuộc quyền quản lý của ông Đ và ông đã trồng tràm từ trước đến nay.

Năm 2015, ông Huỳnh văn Đ, bà Bùi Thị V khởi kiện yêu cầu ông T, bà Ng phải trả lại khoảng 13000m^2 đất thuộc thửa đất số 17, 19 và một phần thửa đất số 01, 02, tờ bản đồ số 03, xã Lộc A, huyện L, tỉnh Đồng Nai nhưng ông T, bà Ng không đồng ý. Do ông Đ, bà V trồng tràm trên phần đất đã được cấp Giấy chứng nhận cho ông T, bà Ng nên ông T, bà Ng có yêu cầu phản tố đề nghị ông Đ bà V phải chặt toàn bộ số tràm này và trả lại toàn bộ diện tích đất trên cho ông T bà Ng.

Tại phiên hòa giải ngày 06/3/2019 và tại phiên tòa phía nguyên đơn đề nghị hòa giải và đưa ra phương án hòa giải như trên, phía bị đơn đồng ý.

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

Bà là chủ sử dụng thửa đất số 03, 16, tờ bản đồ số 03 (nay là thửa đất số 03, tờ bản đồ số 12) được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V802535 ngày 11/7/2003. Diện tích đất của bà tiếp giáp với đất của ông T, bà Ng, trong quá trình sử dụng ông T, bà Ng đã sử dụng lấn chiếm đất của bà. Ông T, bà Ng đã trả lại cho bà 888m^2 đất, trên phần đất được cấp giấy chứng nhận cho ông T, bà Ng có tràm của ông Huỳnh Văn Đ trồng, nên phần đất phía sau ông Đ đang sử dụng lấn chiếm đất của bà. Vì thế, ngày 01/6/2018, bà có

yêu cầu độc lập về việc yêu cầu ông Huỳnh Văn Đ phải di dời toàn bộ 110 cây tràm ra khỏi diện tích thuộc quyền sử dụng của bà, ngày 08/10/2018, bà đã rút yêu cầu trên, không yêu cầu giải quyết trong cùng vụ án này. Đối với yêu cầu của nguyên đơn và bị đơn trong vụ án này bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Bà sẽ đối chiếu diện tích đất được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích đất thực tế, trường hợp không thỏa thuận được bà sẽ khởi kiện thành vụ án khác.

- *Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ồng Huỳnh Tấn T, do ông Phùng Nguyễn L trình bày:* Ông T thống nhất lời khai của ông Đ, bà V. Toàn bộ cây tràm trên đất là do ông T, ông Đ và bà V trồng. Nếu nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận được với nhau về chia đất như trên, ông Tài đồng ý chặt toàn bộ cây tràm trên phần đất giao cho ông T bà Ng.

- *Tại bản tự khai ngày 18/10/2016, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc D trình bày*: Nguồn gốc đất tranh chấp do ông Đ, ông Ngh và ông H khai phá. Quá trình sử dụng đất gia đình bà có trồng cây ăn trái trên đất và ông B đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2011 bà có nói ông B không đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà để sang tên cho ông Đ, ông H và ông Ngh chứ ông B không đứng tên giùm nữa. Sau đó ông T con của ông H có đến gia đình bà lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục sang tên và có đưa cho ông B 50.000.000 đồng, bà xác định chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/6/2011 không phải của bà và ông B.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh B trình bày:* Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp với ông T, bà Ng là do anh em của ông khai phá, sau đó, đã chia cho mỗi người một phần đất, phần còn lại ông đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 01, 02, 17, 19, tờ bản đồ số 03, xã Lộc A, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Ngày 15/6/2011, ông và bà D đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 18200m^2 thuộc thửa đất số 01, 02, 17, 19, tờ bản đồ số 03, xã Lộc A, huyện L, tỉnh Đồng Nai cho ông Huỳnh Thanh T và bà Huỳnh Thị Kim Ng, việc chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân xã Lộc A, huyện L xác nhận, giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng nhưng là chú cháu ruột nên ông chỉ nhận số tiền 50.000.000 đồng, ông T, bà Ng đã giao đủ tiền cho ông. Tại biên bản lấy lời khai ngày 18/10/2016 và lời khai của ông trước đây ông không thừa nhận chữ ký và chữ viết của ông trong bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với ông T, bà Ng nhưng kết luận giám định đã rõ nên ông xác định chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng là của ông. Ngoài

ra, trước đây ông có khai ông đứng tên giùm cho ông Đ, bà V quyền sử dụng đất tại thửa đất số 01, 02, 17, 19, tờ bản đồ số 03, xã Lộc A, huyện L, tỉnh Đồng Nai là không đúng mà diện tích đất trên do ông khai phá được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho ông, ông đã chuyển nhượng lại cho ông T bà Ng. Ông mong Tòa án hòa giải tranh chấp giữa ông Đ bà V với ông T và bà Ng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Hoàng T trình bày:*

Vào năm 2011, ông có nhận chuyển nhượng một phần đất diện tích 1002m^2 thuộc thửa đất số 1597, tờ bản đồ 03, xã Lộc A, huyện L, tỉnh Đồng Nai của ông Lê Thành. Đến ngày 25/8/2011, ông được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 229244 (chỉnh lý trang 4). Ngày 29/8/2018, ông được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp đổi Giấy chứng nhận số CP 100210 theo tài liệu mới là thửa đất số 24, tờ bản đồ số 12 diện tích 1.281m^2. Phần đất của ông tiếp giáp với phần đất của ông Huỳnh Thanh T và bà Huỳnh Thị Kim Ng. Ông sử dụng đất ổn định từ trước đến nay, có ranh đất được xác định bằng các trụ bê tông. Do ranh đất của hai bên đã được xác định và sử dụng ổn định, đúng với thực tế ranh đất, không có tranh chấp nên ông không có yêu cầu gì.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn M, bà Nguyễn Thị Th trình bày:* Năm 2012, ông bà có nhận chuyển nhượng một phần đất có diện tích 5595m^2 thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ số 03, xã Lộc A, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Ngày 29/11/2012, Ủy ban nhân dân huyện L đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho số BC722879 cho ông Dương Văn M. Năm 2016, ông Minh được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 522173 theo tài liệu mới là thửa đất số 23, tờ bản đồ số 12, xã Lộc A, huyện L diện tích là 5762,6m^2. Phần đất của ông bà tiếp giáp với phần đất của ông Huỳnh Thanh T và bà Huỳnh Thị Kim Ng. Ông bà sử dụng đất ổn định từ trước đến nay, có ranh đất được xác định, không có tranh chấp nên ông bà không có yêu cầu gì.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Q, bà Diễm Thị H trình bày:* Năm 2011, vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 03, xã Lộc A, huyện L, tỉnh Đồng Nai đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích là 4946,8m^2. Diện tích đất của ông bà tiếp giáp với phần đất của ông Huỳnh Thanh T và bà Huỳnh Thị Kim Ng. Ngày 01/6/2016, ông bà được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD154867 theo tài liệu mới là thửa đất số 20, tờ bản đồ số 12, xã Lộc A, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Ranh đất của ông bà và ranh đất của ông T bà Ng đã có từ trước đây, hai bên sử dụng ổn định nên không có tranh chấp gì.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Cẩm V, bà Mã Ngọc Th, ông Mã Ngọc Ttrình bày:

Ông bà là sử dụng thửa đất số 19, tờ bản đồ số 12, xã Lộc A, huyện L, tỉnh Đồng Nai và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI731422 ngày 22/8/2017 cho bà Mã Ngọc Th và bà Trần Thị Cẩm V. Phần đất trên là tài sản chung của vợ chồng bà Vân và ông Mã Ngọc T. Phần đất của ông T, bà Th, bà V tiếp giáp với phần đất của ông Huỳnh Thanh T và bà Huỳnh Thị Kim Ng. Ông T, bà Th, bà V sử dụng đất ổn định từ trước đến nay, không có tranh chấp, có ranh đất được xác định bằng các trụ bê tông nên ông bà không có tranh chấp gì.

- Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân huyện L, do ông Nguyễn Hoàng Ngh trình bày: Nguồn gốc diện tích đất 18200m^2 thuộc thửa đất số 01, 02, 17, 19 tờ bản đồ số 03, xã Lộc A, huyện L, tỉnh Đồng Nai được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh B theo Nghị đinh số 64/CP/1993 ngày 27/9/1993 của Chính Phủ. Ngày 15/11/2011, ông Huỳnh B lập Hợp đồng chuyển nhượng cho ông Huỳnh Thanh T và bà Huỳnh Thị Kim Ng. Ngày 12/7/2011, ông T và bà Ng được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 489038; BD489039; BD489036; BD489037.

Qua kiểm tra, rà soát hồ sơ thì việc cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà Ng là đúng quy định của pháp luật. Ủy ban nhân dân huyện L đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong quá trình giải quyết vụ án là đúng pháp luật.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Ghi nhận sự thỏa thuận giữa ông Huỳnh Thanh T, bà Huỳnh Thị Kim Ng với ông Huỳnh Văn Đ, bà Bùi Thị V và ông Huỳnh Tấn T như sau: Giao cho ông Huỳnh văn Đ và Bùi Thị V được quyền sử dụng diện tích đất là 7458.4m^2 thuộc thửa đất số 19 và một phần thửa đất số 17, tờ bản đồ số 03, (nay thuộc thửa đất số 2c, tờ bản đồ số 12) xã Lộc A, huyện L, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các mốc 3,8,9,10,11,12,13,14,6,5,4,3 (trong đó diện tích đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 5993.7m^2, nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1464.7m^2) theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 69/2019 ngày 03/01/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Na i- Chi nhánh L.

Ông Huỳnh Văn Đ, bà Bùi Thị V phải có trách nhiệm trả lại cho ông Huỳnh Thanh T và bà Huỳnh Thị Kim Ng 7552.5 m^2 đất thuộc một phần thửa đất số 01, 02, 17 tờ bản đồ số 03, (nay thuộc thửa đất số 2b, tờ bản đồ số 12) xã Lộc A, huyện L, tỉnh Đồng Nai được giới hạn bởi các mốc 1,2,3,4,5,6,7,1 theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 69/2019 ngày 03/01/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh L. Ông Huỳnh Văn Đ, bà Bùi Thị V và ông Huỳnh Tấn T phải chặt toàn bộ cây tràm trên diện tích đất trên.

Ông Huỳnh Văn Đ, bà Bùi Thị V và ông Huỳnh Thanh T, bà Huỳnh Thị Kim Ng liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn Đ và bà Bùi Thị V về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 489038; BD489039; BD489036; BD489037 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 12/7/2011 cho ông Huỳnh Thanh T, bà Huỳnh Thị Kim Ng.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị Minh Th về việc buộc ông Huỳnh văn Đ phải di dời toàn bộ 110 cây tràm ra khỏi diện tích đất của bà Thắm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Ông Dương Văn M, bà Nguyễn Thị Th, ông Trần Văn Q, bà Diễm Thị H, bà Trần Thị Cẩm V, bà Mã Ngọc Th, ông Mã Ngọc T, ông Phan Hoàng T, ông Huỳnh B, bà Nguyễn Ngọc D, ông Nguyễn Hoàng Ngh xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án. Căn cứ Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung: Nguồn gốc diện tích đất 18200m^2 thuộc các thửa đất số 01, 02,17, 19, tờ bản đồ số 03, (nay thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ số 12) xã Lộc A, huyện L mà hiện nay nguyên đơn ông Huỳnh Văn Đ, bà Bùi Thị V đang tranh chấp với ông Huỳnh Thanh T, bà Huỳnh Thị Kim Ng là do ông T, bà Ng nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh B, bà Nguyễn Ngọc D. Hợp đồng chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân xã Lộc A, huyện L, tỉnh Đồng Nai xác nhận vào ngày 15/6/2011. Hai bên đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ của hợp đồng nên ngày 12/7/2011 ông Huỳnh Thanh T và bà Huỳnh Thị Kim Ng đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 489038; BD489039; BD489036; BD489037.

Ông Đ bà V cho rằng diện tích đất trên là do ông bà hoán đổi đất với ông Huỳnh H bằng phần đất ông bà nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Quý Ph. Sau

đó, ông bà có nhờ ông Huỳnh B đứng tên giùm. Ông T, bà Ng thì xác định diện tích đất tranh chấp do ông T bà Ng nhận chuyển nhượng từ ông B, bà D nên các bên phát sinh tranh chấp.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận 13000m^2 tại thửa đất số 17, 19 và một phần thửa đất số 01, 02 tờ bản đồ số 03, (nay thuộc thửa số 02, tờ bản đồ số 12) xã Lộc A, huyện L, tỉnh Đồng Nai cho ông Huỳnh văn Đ và Bùi Thị V.

Tại phiên tòa, nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử sử dụng Bản vẽ hiện trạng thửa đất số 69/2019 ngày 03/01/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Na i- Chi nhánh L để hai bên hòa giải cụ thể: Ông Huỳnh Văn Đ bà Bùi Thị V yêu cầu giao cho ông Đ bà V được quyền sử dụng diện tích đất là 7458.4m^2 thuộc thửa đất số 19 và một phần thửa đất số 17, tờ bản đồ số 03, (nay thuộc thửa số 2c, tờ bản đồ số 12) xã Lộc A, huyện L, tỉnh Đồng Nai được giới hạn bởi các mốc 3,8,9,10,11,12,13,14,6,5,4,3 (trong đó diện tích đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 5993.7m^2, nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1464.7m^2) theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 69/2019 ngày 03/01/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh L.

[4] Về yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Thanh T yêu cầu ông Huỳnh văn Đ, bà Bùi Thị V phải chặt toàn bộ cây tràm trên đất và trả lại cho ông T bà Ng toàn bộ diện tích đất 13000m^2 tại thửa đất số 17, 19 và một phần thửa đất số 01, 02, tờ bản đồ số 03, xã Lộc A, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Tại phiên tòa bị đơn đồng ý theo đề nghị của nguyên đơn, phía bị đơn chỉ yêu cầu ông Huỳnh Văn Đ, bà Bùi Thị V phải trả lại cho ông Huỳnh Thanh T và bà Huỳnh Thị Kim Ng diện tích đất là 7552.5m^2 thuộc một phần thửa đất số 01, 02,17, tờ bản đồ số 03, (nay thuộc thửa số 2b, tờ bản đồ số 12) xã Lộc A, huyện L, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các mốc 1,2,3,4,5,6,7,1 theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 69/2019 ngày 03/01/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh L và chặt toàn bộ cây tràm trên diện tích đất trên bên nguyên đơn cũng đồng ý.

[5] Như vậy, việc các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án như trên là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[6] Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn Đ bà Bùi Thị V về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 489038; BD489039; BD489036; BD489037 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 12/7/2011cho ông Huỳnh Thanh T và bà Huỳnh Thị Kim Ng là chủ sử dụng. Xét thấy, ngày 06/3/2019

nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện, việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện. Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử yêu cầu trên.

[7] Đối với yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị Minh Th về việc buộc ông Huỳnh văn Đ phải di dời toàn bộ 110 cây tràm ra khỏi diện tích đất của bà. Ngày 08/10/2018, bà Th đã rút yêu cầu độc lập. Xét thấy, việc bà Th rút toàn bộ yêu cầu độc lập là hoàn toàn tự nguyện. Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử yêu cầu trên.

[8] Về chi phí tố tụng: Ông Huỳnh Văn Đ, bà Bùi Thị V, ông Huỳnh Thanh T và bà Huỳnh Thị Kim Ng không yêu cầu các đương sự phải thanh toán lại nên không đặt ra để giải quyết.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Xét thấy các đương sự tranh chấp về quyền sử dụng đất và đòi lại quyền sử dụng đất mà không xem xét giá trị nên các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Xét ông Huỳnh Văn Đ là người cao tuổi, tuy nhiên ông Đ không có đơn xin miễn án phí nên ông Huỳnh văn Đ và Bùi Thị V phải chịu 200.000 (hai trăm nghìn) đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí do ông Đ bà V đã nộp, còn lại 14.800.000 (mười bốn triệu tám trăm nghìn) đồng trả cho ông Đ bà V theo biên lai số 006092 ngày 30/10/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành; ông Huỳnh Thanh T và bà Huỳnh Thị Kim Ng phải chịu 200.000 (hai trăm nghìn) đồng được trừ vào tiền tạm ứng án phí do ông T bà Ng đã nộp, còn lại 14.800.000 (mười bốn triệu tám trăm nghìn) đồng hoàn trả lại cho ông T và bà Ng theo biên lai số 006418 ngày 02/02/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành; hoàn trả lại cho bà Phạm Thị Minh Th 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai số 002369 ngày 14/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành.

[10] Đối với ông Phan Hoàng T là chủ thửa đất số 24, bà Nguyễn Ngọc Th, bà Nguyễn Thị Cẩm V, ông Mã Ngọc T là chủ thửa đất số 19, ông Trần Văn Q, bà Diễm Thị H là chủ thửa đất số 20, ông Dương Văn M bà Nguyễn Thị Th là chủ thửa đất số 23, tất cả đều thuộc tờ bản đồ số 12, xã Lộc A, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Phần đất của ông T, bà Th, ông T, bà V, ông Qu, bà H, ông M, bà Th tiếp giáp với phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà Ng. Các ông bà đều xác định diện tích đất mình sử dụng đất ổn định từ trước đến nay, có ranh đất được xác định rõ ràng, đã cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các ông bà không có tranh chấp trong vụ án này, do vậy hội đồng xét xử không đặt ra để giải quyết.

[11] Ngoài ra ngày 03/7/2015, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh L có cho ông Huỳnh Thanh T và bà Huỳnh Thị Kim Ng vay 500.000.000 đồng, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 489038; BD489039 ngày 12/7/2011 cho ông T bà Ng. Ngày 01/12/2017, ông T bà Ng đã thanh tóan hết số nợ trên cho Ngân hàng và đã làm thủ tục xóa thế chấp. Do vậy, không cần thiết phải đưa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam vào tham gia tố tụng là phù hợp.

[12] Ý kiến của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 227, 228, 266, điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 95, Điều 100 Luật Đất đai năm 2013; Pháp lệnh Án phí, Lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Ghi nhận sự thỏa thuận giữa ông Huỳnh Thanh T, bà Huỳnh Thị Kim Ng với ông Huỳnh Văn Đ, Bùi Thị V và ông Huỳnh Tấn T như sau:

Giao cho ông Huỳnh Văn Đ và bà Bùi Thị V được quyền sử dụng diện tích đất là 7458.4m^2 thuộc thửa đất số 19 và một phần thửa đất số 17, tờ bản đồ số 03, (nay thuộc thửa đất số 2c, tờ bản đồ số 12) xã Lộc A, huyện L, tỉnh Đồng Nai được giới hạn bởi các mốc 3,8,9,10,11,12,13,14,6,5,4,3 (trong đó diện tích đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 5993.7m^2, nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1464.7m^2) theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 69/2019 ngày 03/01/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh L.

Ông Huỳnh Văn Đ, bà Bùi Thị V phải có trách nhiệm trả lại cho ông Huỳnh Thanh T và bà Huỳnh Thị Kim Ng 7552.5m^2 đất thuộc một phần thửa đất số 01, 02,17, tờ bản đồ số 03, (nay thuộc thửa số 2b, tờ bản đồ số 12) xã Lộc A, huyện L, tỉnh Đồng Nai được giới hạn bởi các mốc 1,2,3,4,5,6,7,1 theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 69/2019 ngày 03/01/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh L. Ông Huỳnh Văn Đ, bà Bùi Thị V và ông Huỳnh Tấn T phải chặt toàn bộ cây tràm trên diện tích đất trên.

Ông Huỳnh Văn Đ, bà Bùi Thị V và ông Huỳnh Thanh T, bà Huỳnh Thị Kim Ng liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn Đ và bà Bùi Thị V về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 489038; BD489039; BD489036; BD489037 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 12/7/2011 cho ông Huỳnh Thanh T và bà Huỳnh Thị Kim Ng.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị Minh Th về việc buộc ông Huỳnh Văn Đ phải di dời toàn bộ 110 cây tràm ra khỏi diện tích đất của bà Thắm.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Huỳnh Văn Đ, bà Bùi Thị V, ông Huỳnh Thanh T và bà Huỳnh Thị Kim Ng không yêu cầu các đương sự phải thanh toán lại nên không đặt ra để giải quyết.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Huỳnh Văn Đ và bà Bùi Thị V phải chịu 200.000 (hai trăm nghìn) đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí do ông Đ, bà V đã nộp; hoàn trả 14.800.000 (mười bốn triệu tám trăm nghìn) đồng cho ông Đ bà V theo biên lai số 006092 ngày 30/10/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành; ông Huỳnh Thanh T và bà Huỳnh Thị Kim Ng phải chịu 200.000 (hai trăm nghìn) đồng được trừ vào tiền tạm ứng án phí do ông T, bà Ng đã nộp; hoàn trả 14.800.000 (mười bốn triệu tám trăm nghìn) đồng cho ông T và bà Ng theo biên lai số 006418 ngày 02/02/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành; hoàn trả lại cho bà Phạm Thị Minh Th 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai số 002369 ngày 14/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành.

6. 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 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.

7. Các đương sự có mặt được làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt được làm đơn kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- Tòa án tỉnh Đồng Nai;
- VKS huyện Long Thành;

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

- Thi hành án huyện Long Thành;
- Các đương sự;
- Lưu V.P – H.S;

Đỗ Thị Nhung