

Bản án số: 27/2018/DS-ST
Ngày 18/7/2018
V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN THÀNH, TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hoàng Anh

Các hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Ngọc Ân

Ông Đinh Công Trường

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Thanh Trà – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Thành.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Thành tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hải – Kiểm sát viên.

Trong ngày 18 tháng 7 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 110/2016/TLST-DS ngày 13/12/2016 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 33/2018/QĐXXST-DS ngày 02/7/2018 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Đỗ Văn B, sinh năm 1948; Bà Đỗ Thị L, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Tổ X, ấp S, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Bà Đỗ Thị L ủy quyền cho ông Đỗ Văn B (Văn bản ủy quyền ngày 19/01/2017) (Ông B có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Huỳnh Ngọc H - Luật sư, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt)

2. *Bị đơn:* Ông Lê Bá H, sinh năm 1975; Bà Thạch Thị T, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Tổ X, ấp S, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Ông H, bà T có mặt)

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

- Ông Lê Bá H1, sinh năm 1978; bà Đinh Thị V, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Tổ X, ấp S, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Ông H1, bà V có mặt)

4. *Người làm chứng:*

- Ông Phạm Tấn P, sinh năm 1965; Địa chỉ: Tổ X, ấp T, xã C, thị xã P tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt)
- Ông Lê Văn T, sinh năm 1964; Địa chỉ: Tổ X, ấp S, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Có mặt)
- Ông Lê Văn P, sinh năm 1967; Địa chỉ: Ấp X, xã T, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Năm 2015 ông Đỗ Văn B, bà Đỗ Thị L nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn P, bà Nguyễn Thị N diện tích đất 2.496m² thuộc thửa 396 tờ bản đồ 27 tọa lạc tại xã C, huyện T (nay là thị xã P), đất đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 362661 ngày 09-3-2015. Nguồn gốc thửa đất này là của ông Kim P khai phá và chuyển nhượng cho vợ chồng ông P vào năm 2009. Khi nhận chuyển nhượng từ ông P, các bên làm đầy đủ thủ tục theo quy định, tiến hành chỉ ranh giao đất. Diện tích đất chuyển nhượng có tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa 427, 429; phía Tây giáp đường đất; phía Nam giáp thửa 392 và suối; phía Bắc giáp thửa 398, 399. Phần đất giáp con suối có một con đường mòn rộng khoảng 3,7m dài khoảng 20m nguyên đơn vẫn để cho gia đình ông H đi nhờ. Nguyên đơn sử dụng đất ổn định, tuy nhiên thời gian sau này phía gia đình ông H ngăn cản nguyên đơn sử dụng và trồng cây trên phần đất này thì các bên phát sinh tranh chấp. Sau khi được xã Châu Pha hòa giải nhưng các bên không đồng ý nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc gia đình ông H phải trả lại phần đất tranh chấp và công nhận diện tích đất này (theo đo đạc thực tế là 79m²) thuộc thửa 396 tờ bản đồ 27 cho nguyên đơn. Tại phiên tòa nguyên đơn rút yêu cầu về việc buộc bị đơn phải bồi thường thiệt hại do việc sử dụng đất đang tranh chấp.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn trình bày:

Năm 1995 ông Lê Bá H1 (em trai ông H) nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị N diện tích đất 912m², thuộc thửa 429 tờ bản đồ 27 tọa lạc tại xã C, huyện T (nay là thị xã P). Đến năm 1998 được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận QSDĐ số N218987 đứng tên ông Lê Bá H1. Do là anh em ruột nên cả hai cùng sử dụng chung thửa đất trên, ông H xây nhà và sinh sống trên phần đất giáp với thửa đất của ông B, còn ông H1 sống trên diện tích đất còn lại. Ông H cho rằng diện tích đất nguyên đơn đang tranh chấp là con đường đi chung của nhiều hộ dân có từ trước thời điểm ông về sinh sống có ranh là một bên giáp suối và một bên giáp đất ông B. Phần đất này là của ai đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa thì ông không biết. Sau khi nhà nước làm con đường vào cánh đồng Vàm thì phần đất tranh chấp hiện nay chủ yếu chỉ còn gia đình ông H sử dụng, các hộ gia đình khác trong đó có gia đình của ông Lê Bá H1 đã đi đường mới không còn đi chung nữa. Hiện nay ông không còn lối đi nào khác nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận phần đất này thuộc thửa đất 396 của nguyên đơn. Ngoài ra trong quá trình giải quyết vụ án phía bị đơn không có yêu cầu phản tố và các yêu cầu khác.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H1, bà V trình bày: Ông Lê Bá H1 là em trai của ông H, về nguồn gốc thửa đất 429 đúng như ông H đã trình bày. Từ năm 1995 gia đình ông và ông H vẫn sử dụng diện tích đất tranh chấp làm lối đi ra đường chính, nhưng hiện nay gia đình ông đã đi đường khác ra đường chính để thuận tiện cho cuộc sống nên ông không có tranh chấp gì với ông B, bà L. Đối với gia đình ông H ở phía sau nên vẫn sử dụng con đường cũ để đi ra ngoài đường chính, nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của của nguyên đơn.

Trong quá trình tố tụng, những người làm chứng:

- Ông Lê Văn P trình bày: Năm 2015 ông chuyển nhượng cho ông B, bà L thửa đất 396, việc chuyển nhượng thực hiện đúng quy định của pháp luật, diện tích đất tranh chấp hiện nay thuộc thửa của ông B mà ông cho hộ ông H đi nhờ trước đây, khi giao đất ông cùng các bên trong đó có đại diện UBND xã C xác nhận việc cho đi nhờ phần đất này. Ngoài hộ ông H thì không còn hộ nào khác đi trên phần đất này.

- Ông Phạm Tấn P trình bày: Ông được cấp giấy CNQSDĐ đối với các thửa 404, 421 tờ bản đồ 27 tọa lạc tại xã C. Phần đất của ông nằm bên trong đất của ông H. Ông xác định gia đình ông và một số hộ dân khác trước đây vẫn đi trên con đường mà các bên hiện tranh chấp.

- Ông Lê Văn T trình bày: Thửa đất của gia đình ông nằm ở mặt tiền đường cánh đồng Vàm, xã C, phía sau là đất của gia đình ông H, ông H1. Ông xác định phần đất tranh chấp là con đường đi từ trước đến nay, phía bị đơn hiện vẫn sử dụng để đi.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Huỳnh Ngọc H cho rằng căn cứ vào nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất, chứng cứ do cơ quan quản lý đất đai cung cấp, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận diện tích 79 m² đất tranh chấp thuộc thửa 396 tờ bản đồ 27 thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn.

- Các đương sự đồng ý với việc thẩm định tài sản ngày 21/12/2017 và toàn bộ giá trị tài sản đã định giá ngày 29/8/2017 của Hội đồng định giá tài sản.

Về ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Thành tham gia phiên tòa:

Qua nghiên cứu, đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa sơ thẩm về việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, thư ký, Hội thẩm nhân dân và những người tham gia tố tụng thì thấy:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán từ khi thụ lý vụ án, tiến hành thu thập chứng cứ đã thực hiện đúng theo quy định tại Điều 48; Thẩm quyền thụ lý đúng quy định tại Điều 35, 39; Tư cách người tham gia tố tụng đúng quy định tại Điều 70, 71, 72; Trình tự thụ lý, việc giao nhận thông báo thụ lý cho Viện kiểm sát, đương sự đúng quy định tại Điều 195, 196 Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên vụ án có vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử theo Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với Hội đồng xét xử tại phiên tòa hôm nay đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng, thư ký đã thực hiện đúng nhiệm vụ tại

phiên tòa; Đối với đương sự đã chấp hành tốt các quy định tại các Điều 70 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xác định diện tích đất tranh chấp nằm trong tổng diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn; tại phiên tòa nguyên đơn rút yêu cầu về bồi thường thiệt hại nên ghi nhận và đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện. Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện công nhận diện tích đất tranh chấp là 79 m² thuộc thửa 396 tờ bản đồ 27 cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Căn cứ vào yêu cầu của đương sự, đây là vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có địa chỉ tại huyện Tân Thành nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người làm chứng trong vụ án là ông Lê Văn P vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có lời khai, đơn xin vắng mặt. Căn cứ vào Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông H, bà T phải trả lại diện tích đất tranh chấp và công nhận phần diện tích đất này (theo đo đạc thực tế là 79m²) thuộc thửa 396 tờ bản đồ 27 cho nguyên đơn, ngoài ra không yêu cầu gì thêm. Tại phiên tòa ông H, bà T không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và cũng có yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn. Căn cứ vào hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Thành cung cấp, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[2.1] Xét nguồn gốc đất tranh chấp trong vụ án: Đối với thửa 396 tờ bản đồ 27 diện tích đất 2.496 m² được UBND huyện Tân Thành cấp giấy chứng nhận QSDĐ số BX362661 ngày 09/3/2015 cho ông Đỗ Văn B và bà Đỗ Thị L, có nguồn gốc do ông Kim P khai hoang được cấp giấy chứng nhận QSDĐ và chuyển nhượng lại cho ông Lê Văn P, bà Nguyễn Thị N và đến năm 2015 chuyển nhượng lại cho nguyên đơn. Theo sơ đồ vị trí thửa đất tại thời điểm chuyển nhượng thì đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa 427, 429; phía Tây giáp đường đất; phía Nam giáp thửa 392 và suối; phía Bắc giáp thửa 398, 399. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn tất, đúng quy định của pháp luật. Các bên đã thực hiện việc giao đúng diện tích đất theo thỏa thuận. Nguyên đơn sử dụng canh tác từ đó đến nay. Đối với thửa 429 tờ bản đồ 27 diện tích đất 912m² được công nhận QSDĐ cho ông Lê Bá H, trên phần đất này có hộ ông H và ông H1 cùng sinh sống. Đây là hai thửa đất giáp ranh nhau, tuy nhiên các bên không tranh chấp phần ranh đất với nhau. Như vậy, nguyên đơn được sử dụng toàn bộ thửa đất 396.

[2.2] Xét lời khai nại của các đương sự tại phiên tòa: Nguyên đơn cho rằng diện tích 79m² thuộc thửa đất của mình, còn phía bị đơn nại rằng đây là con đường đi của mình, thấy: Căn cứ vào hồ sơ lưu trữ do văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Tân Thành cung cấp, kết quả đo vẽ, lời khai của các đương sự tại phiên tòa thể hiện phần đất tranh chấp tranh chấp có tứ cận:

Phía Đông giáp thửa 429 dài 3.7m

Phía Tây giáp 396 dài 2.6m

Phía Nam giáp thửa 392 và bờ suối dài 25m

Phía Bắc giáp 396 dài 24.9m

Tổng diện tích 79 m², bao gồm các điểm ABCD, được xác định nằm toàn bộ trong thửa đất 396. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ xác định trên đất tranh chấp có 06 cây tràm và 35 cây tre.

[2.3] Nguyên nhân dẫn đến các bên tranh chấp: Do trước đây khi chưa mở con đường ra cánh đồng Vàm tại xã Châu Pha thì một số hộ dân, trong đó có hộ ông H sử dụng diện tích đất này làm lối đi ra bên ngoài, để thuận tiện thì các chủ đất trước tạo điều kiện cho đi nhờ đến thời điểm nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất từ ông Lê Văn P. Ngoài việc khai nhận thì phía bị đơn không cung cấp được thêm chứng cứ nào để chứng minh diện tích đất 79 m² này được các bên thỏa thuận chuyển đổi, chuyển nhượng với nhau hoặc chứng cứ xác định phần đất này không nằm trong thửa đất 396 mà nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng. Vì vậy, không có cơ sở xem xét, cần bác lời nại của bị đơn, công nhận diện tích đất tranh chấp và cây trồng trên đất cho nguyên đơn.

[2.4] Giá trị QSDĐ tranh chấp được xác định theo giá thị trường là 79 m² x 80.000 đ/m² = 6.320.000 đồng; cây trồng trên đất có giá trị 1.437.400 đồng.

[2.5] Tại phiên tòa nguyên đơn không tiếp tục yêu cầu về phần bồi thường thiệt hại; Ngoài ra nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không yêu cầu gì thêm nên HĐXX không xem xét.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo vẽ, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Hết số tiền 2.000.000đ (Hai triệu đồng) bị đơn phải chịu, do nguyên đơn đã đóng tạm ứng đủ nên bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền này.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí là 7.757.400 đồng x 5% = 388.000 đồng.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005. Điều 203 Luật Đất đai năm 2013. Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Văn B, bà Đỗ Thị L.

Công nhận diện tích 79 m² đất thuộc thửa 396 tờ bản đồ 27 tọa lạc tại xã C, thị xã P, trên đất có 06 cây tràm và 35 cây tre cho nguyên đơn ông Đỗ Văn B, bà Đỗ Thị L. Vị trí đất được mô tả trong sơ đồ vị trí thửa đất là hình ABCD có tứ cận phía Đông giáp thửa 429 dài 3.7m, Tây giáp thửa 396 dài 2.6m, Nam giáp thửa 392 và suối dài 25m, Bắc giáp thửa 396 dài 24.9m (Có sơ đồ vị trí thửa đất ngày 24/01/2018 kèm theo).

2. Về chi phí tố tụng:

- Chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản hết số tiền 2.000.000đ (Hai triệu đồng). Bị đơn phải chịu, do nguyên đơn đã nộp đủ nên bị đơn ông H, bà Thành phải hoàn trả cho ông B, bà L số tiền 2.000.000đ (Hai triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải trả cho người được thi hành án số tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Lê Bá H, bà Thạch Thị T phải nộp 388.000đ (Ba trăm tám mươi tám nghìn đồng).

- Hoàn lại cho ông Đỗ Văn B, bà Đỗ Thị L 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng phí đã nộp theo biên lai thu số 0002357 ngày 12/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

“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, 7a, 7b 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.”

4. Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án các đương sự có mặt có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm./.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;
- VKSND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;
- VKSND huyện Tân Thành;
- Chi cục THADS huyện Tân Thành;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

(đã ký)

Lê Hoàng Anh

(đính kèm sơ đồ vị trí)