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

Bản án số: 42/2024/DS-ST
Ngày 24/9/2024
V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỐNG NHẤT

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Ông Vũ Mạnh Cường**

Các Hội thẩm nhân dân: **Ông Nguyễn Thành Lam**, **ông Trần Văn Trung**

Thư ký phiên tòa: **Ông Hà Văn Tuấn** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thống Nhất tham gia phiên tòa: **Bà Trần Thủy Hải** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 và 24 tháng 9 năm 2024 tại phòng xử án của Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai, Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất đã xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 20/2023/TLST-DS ngày 26 tháng 10 năm 2023; Về việc: *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 402/2024/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 8 năm 2024 và Thông báo mở lại phiên tòa số: 01/2024/TB-TA ngày 16 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

+/ Nguyên đơn: **Bà Trần Thị Ngh,** sinh năm: 1943

Địa chỉ: 446/72 N, phường 13, quận B, Tp. HCM

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có ông Trần Quốc B, sinh năm: 1976; địa chỉ: 49 H, khu phố 1, phường H, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (theo văn bản ủy quyền ngày 03/10/2023)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có luật sư Mai Long Đ - Văn phòng luật Q thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai

+/ Bị đơn: **Chị Sầm Ngọc Bình M,** sinh năm 1999

Địa chỉ: tổ 6 ấp 3, xã L, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có bà Hoàng Bích H, sinh năm: 1972; địa chỉ: 297 ấp 3, xã L, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (theo văn bản ủy quyền ngày 21/12/2023)

+/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Thanh T, sinh năm 1972

Địa chỉ: ấp 2, xã L, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai

2. Bà Hoàng Bích H, sinh năm: 1972

Địa chỉ: ấp 3, xã L, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

+/ Người làm chứng:

1. Bà Hà Lệ N, sinh năm: 1975

Địa chỉ: ấp 3, xã L, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai

2. Ông Di Văn P, sinh năm: 1984

Địa chỉ: ấp 3, xã L, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai

3. Ông Triệu Văn T, sinh năm: 1968

Địa chỉ: ấp 3, xã L, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai

4. Ông Lý Thanh H, sinh năm: 1957

Địa chỉ: ấp 3, xã L, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai

5. Ông Nguyễn Minh Vũ, sinh năm: 1990

Địa chỉ: ấp 3, xã L, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai

(Bà H, ông B, luật sự Đ có mặt; bà N, ông P, ông T, ông H, ông V và ông T vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

+/ Theo đơn khởi kiện ngày 18/10/2023, các lời khai tiếp theo nguyên đơn bà Trần Thị Ngh (do ông Trần Quốc B là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Năm 2004 bà Trần Thị Ngh ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích 3.601 m^2 đất của ông Triệu Văn T đất thuộc thửa 578, tờ bản đồ số 19 tại xã L, huyện Thống Nhất (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Triệu Quang T) và bà Ngh được cấp sổ mới số D 912684 mang tên Trần Thị Ngh (Ủy ban nhân dân huyện Thống Nhất cấp ngày 15/11/2004 đối với thửa 578, tờ bản đồ 19 có diện tích 3601 m^2 đất). Năm 2013 bà Ngh làm thủ tục tách thửa đối với thửa đất 578, tờ bản đồ số 19 thành 02 thửa, gồm thửa 111, tờ bản đồ số 42 có diện tích 2.659,9 m^2 đất và thửa 112, tờ bản đồ số 42 có diện tích 891,9 m^2 đất. Cả hai thửa đất trên được Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Trần Thị Ngh vào ngày 21/8/2013. Năm 2021 do tình hình dịch bệnh Covid 19 phức tạp, bà Ngh không thể lui tới thường xuyên canh tác, trông coi phần đất nói trên, chị Sầm Ngọc Bình M đã tự ý chiếm dụng trồng lúa trên diện tích 891,9 m^2 đất. Năm 2022 sau dịch bệnh bà Ngh đến thăm đất thì phát hiện chị M đã tự ý đến trồng bắp trên diện tích 891,9 m^2 đất. Sau khi phát hiện vụ việc, khoảng tháng 6/2022 bà Ngh đã làm đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đến Ủy ban nhân dân xã L, yêu cầu buộc chị M trả lại phần đất đã lấn chiếm. Qúa trình giải quyết tranh chấp tại xã, chị M trình

bày nguồn gốc diện tích 891,9 m^2 đất do bà nội của chị M là bà Trần Thị N và ông Sầm Tấn Ph (cha chị Sầm Ngọc Bình M) khai phá, canh tác từ năm 1983 đến năm 2022 cho lại chị M sử dụng. Tuy nhiên chị M không có tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh. Việc bà Ngh nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Triệu Văn T và đã chuyển quyền sang tên bà Ngh như đã trình bày là đúng theo quy định của pháp luật và hoàn toàn công khai. Ngay sau khi bà Ngh nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T, bà Ngh đã nhận đất và sử dụng ổn định cho đến tháng 6/2022 mà không ai tranh chấp, bà Ng, ông Ph và chị M cũng không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Hiện chị M và bà Hoàng Bích H đã cho ông Lê Thanh T thuê diện tích 891,9 m^2 đất thuộc thửa 112, tờ bản đồ số 42 của bà Ngh để trồng mía. Việc chị M tự ý chiếm thửa đất 112, tờ bản đồ số 42 xã Lộ 25 của bà Ngh và người khác thuê đất đã làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà Ngh. Nay bà Ngh yêu cầu Tòa án buộc chị Sầm Ngọc Bình M, bà Hoàng Bích H và ông Lê Thanh T có nghĩa vụ trả lại diện tích 891,9 m^2 đất thuộc thửa 112, tờ bản đồ số 42 tại xã L cho bà Ngh (đất được giới hạn bởi các mốc 1,2,3,4,5,1 theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất số: 1631/2024 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Thống Nhất phát hành ngày 10/7/2024)

Đối với việc chị M và bà Hoàng Bích H cho ông Lê Thanh T thuê diện tích 891,9 m^2 đất thuộc thửa 112, tờ bản đồ số 42 của bà Ngh để trồng bắp thì bà Ngh không có ý kiến hay tranh chấp gì đối với hợp đồng thuê đất giữa các bên. Trường hợp yêu cầu khởi kiện của bà Ngh được Tòa án chấp nhận thì bà Ngh đồng ý cho ông T được tiếp tục trồng mía trên đất, qua vụ thu hoạch mía thì giữa bà Ngh và ông T sẽ thỏa thuận với nhau về việc có tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê lại đất hay không.

Chứng thư thẩm định giá số: 009/2024/080621 ngày 06/8/2024 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai trong quá trình giải quyết vụ án thì bà Ngh đồng ý và không có ý kiến hay yêu cầu gì, bà Ngh đề nghị Tòa án căn cứ chứng thư thẩm định giá trên làm căn cứ để giải quyết vụ án.

+/ Về chi phí tố tụng: chi phí xem xét thẩm định tại chổ, đo đạc và định giá tài sản tổng số tiền bà Ngh đã nộp tạm ứng là 3.469.996đ (ba triệu, bốn trăm sáu mươi chín ngàn, chín trăm chín mươi sáu đồng) và tạm ứng chi phí định giá là 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng). Tổng số tiền tạm ứng là 23.469.996đ (hai mươi ba triệu, bốn trăm sáu mươi chín ngàn, chín trăm chín mươi sáu đồng), trường hợp yêu cầu khởi kiện được chấp nhận thì bà Ngh yêu cầu chị M có nghĩa vụ thanh toán lại cho bà Ngh theo quy định.

Ngoài ra, bà Ng không còn ý kiến hay yêu cầu gì khác.

+/ Bị đơn chị Sầm Ngọc Bình M (do bà Hoàng Bích H là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Bà H xác định từ năm 1983 bà Trần Thị Ng (bà nội chị Sầm Ngọc Bình M) và ông Sầm Tấn Ph (bố bà M) khai phá được diện tích đất là khoảng 4.100 m^2 đất, sau đó do lớn tuổi nên bà Ng đã cho toàn bộ diện tích đất trên cho ông Ph được trực

tiếp, quản lý sử dụng. Diện tích đất trên giáp ranh với diện tích đất của ông Triệu Văn T, sau này khi làm các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đồng loạt thì diện tích đất trên của ông Ph được cơ quan có thẩm quyền công nhận có diện tích là 3.200 m^2 đất. Năm 2021 khi ông Ph chết bà H và chị Sầm Ngọc Bình M làm các thủ tục để sang tên đất cho chị M thì mới biết là đất gia đình bị thiếu khoảng 900 m^2 đất và ông T đã lấn phần diện tích khoảng 900 m^2 đất của gia đình chị M.

Bà H xác định ranh đất giữa diện tích đất ông Ph khai phá với diện tích đất của ông T trước đây là hàng cây dâm bụt, sau thời gian dài sử dụng hiện nay là rãnh đất và gia đình chị M có chồng một số cọc bê tông để xác định ranh đất. Phần diện tích đất của ông Triệu Văn T giáp ranh đất của chị M có diện tích khoảng 2.600 m^2 đất, tuy nhiên giấy tay ông T bán đất cho bà Ngh là 3.600 m^2 đất nên chị M khẳng định ông T đã lấn chiếm phần diện tích 900 m^2 đất của chị M. Chị M biết được đất ông T chỉ có 2.600 m^2 đất là do ông T đã nói với ủy ban xã như vậy khi bán đất cho bà Ngh. Hiện nay chị M và gia đình đang quản lý, sử dụng diện tích có ranh giới giáp với phần đất của ông T như đã trình bày ở trên, còn diện tích cụ thể là 4.100 m^2 đất hay 3.200 m^2 đất thì chị M không nắm được. Vì thời gian trước năm 2010 bà Ng, ông Ph có đo đạc tổng diện tích 4.100 m^2 đất khai phá hay không thì bà H và chị M không nắm được. Sau năm 2011 bà H về chung sống với ông Ph thì bà H có nghe ông Ph nói diện tích đất khai phá là 4.100 m^2. Về tài liệu, chứng cứ dựa vào đâu để ông Ph xác định diện tích đất khai phá như trên thì bà H, chị M không nắm được, không có để cung cấp cho Tòa án. Khoảng tháng 5/2022 bà H, chị M đã cắm cọc trên đất. Phần diện tích đất đang tranh chấp hiện nay, chị M và bà H đã cho ông Lê Thanh T thuê để trồng mía, giữa hai bên không có lập hợp đồng thuê đất.

Do tình làng nghĩa xóm nên chị M muốn giữa bà Ngh và chị M cùng thương lượng, thỏa thuận trên cơ sở theo giá trị đất hiện tại để cùng giải quyết vụ án, bà Ngh giao cho chị M 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng) thì chị M đồng ý để bà Ngh được quản lý, sử dụng đất tranh chấp. Trường hợp bà Ngh không đồng ý thì chị M đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Ngh.

Ngoài ra, chị M không còn ý kiến hay yêu cầu gì khác.

+/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Bích H trình bày:

Bà Hoàng Bích H thừa nhận lợi khai của nguyên đơn chị Sầm Ngọc Bình M là đúng, bà H nhất trí với phần trình bày, ý kiến và yêu cầu của chị M do bà là người đại diện theo ủy quyền.

Ngoài ra, bà H không còn ý kiến hay yêu cầu gì khác.

+/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh T trình bày:

Ông T thuê diện tích 891,9 m^2 đất thuộc thửa 112, tờ bản đồ số 42 từ chị M, bà H để trồng mía. Ông T thuê diện tích đất trên khoảng được 15 năm nay, giữa hai bên thỏa thuận thời hạn thuê là 04 năm, giá thuê đất là 1.200.000đ (một triệu hai trăm ngàn đồng)/01 sào/01 năm. Hết thời hạn 04 năm thì hai bên lại thỏa thuận lại với nhau về việc thuê đất. Giữa ông T và chị M và bà H chỉ thỏa thuận miệng với nhau về việc thuê đất, hai bên không lập giấy tờ hay hợp đồng thuê đất nên ông T

không có để cung cấp cho Tòa án. Ông T xác định trên diện tích đang tranh chấp giữa bà Ngh và chị M thì ông T trồng toàn bộ là cây mía từ năm 2023, ngoài ra không có cây trồng gì khác và cũng không có tài sản gì khác.

Số mía ông T trồng trên đất như biên bản xem xét, thẩm định tại chổ do Tòa án tiến hành vào ngày 20/6/2024 là hoàn toàn đúng, ông không có ý kiến hay yêu cầu gì. Việc Tòa án tiến hành định giá đối với số mía của ông trồng trên đất đang tranh chấp theo Chứng thư thẩm định giá số: 009/2024/080621 ngày 06/8/2024 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai do Tòa án thông báo cho ông T thì ông T đồng ý và không có ý kiến gì. Số mía mà ông T trồng trên đất đang tranh chấp là do ông T trực tiếp đầu tư, ngoài ra không còn có ai khác đầu tư hay đóng góp công sức gì vào số mía trên đất đang tranh chấp

Ông T xác định việc tranh chấp đất giữa hai bên thì ông T không có ý kiến hay yêu cầu gì, trường hợp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận thì ông T đề nghị phía nguyên đơn cho ông được tiếp tục trồng mía trên đất để qua vụ thu hoạch mía thì ông T sẽ liên hệ với bên nguyên đơn để thuê lại đất trên nếu ông T tiếp tục có nhu cầu, nếu ông T không có nhu cầu thuê lại đất thì ông T sẽ trả lại diện tích đất trên cho bên nguyên đơn theo yêu cầu của các cơ quan có thẩm quyền. Ngoài ra ông T không còn ý kiến hay yêu cầu gì khác.

+/ Ý kiến phát biểu của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Nguồn gốc diện tích 891,9 m^2 đất thuộc thửa 112, tờ bản đồ số 42 bà Ngh nhận chuyển nhượng lại từ ông Triệu Văn T với diện tích 3601 m^2 đất, năm 2004 bà Ngh được Ủy ban nhân dân huyện Thống Nhất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên. Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông T, bà Ngh đã quản lý, sử dụng và thường xuyên lui tới trông coi diện tích đất trên. Khoảng năm 2021 do tình hình dịch bệnh Covid 19 nên bà Ngh không xuống đất được. Khoảng năm 2022 khi bà Ngh về thăm đất thì phát hiện việc chị Sầm Ngọc Bình M đã lấn chiếm diện tích 891,9 m^2 đất. Tuy nhiên phần diện tích đất này phía bị đơn không có kê khai đăng ký. Căn cứ các tài liệu, chứng cứ, lời khai của ông T, ông H và ông V trong quá trình tố tụng phù hợp với lời khai của bà Ngh và các tài liệu, chứng cứ do bà Ngh cung cấp. Lời khai của người làm chứng do bị đơn cung cấp là không có cơ sở, tài liệu, chứng minh. Căn cứ Điều 165 Bộ luật Dân sự và Điều 166 luật Đất đai năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc chị M, bà H có nghĩa vụ trả lại diện tích 891,9 m^2 đất cho bà Ngh.

+/ Ý kiến phát biểu của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

Năm 2004, 2013 khi bà Ngh làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tách thửa đất thì bà Ngh không yêu cầu phía bị đơn chứng kiến để xác định ranh đất. Diện tích đất tranh chấp do phía gia đình bị đơn khai phá và sử dụng ổn định, không ai tranh chấp được những người làm chứng do bị đơn yêu cầu xác nhận. Từ đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

+/ Ý kiến của Kiểm sát viên:

- Về tố tụng: Căn cứ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự thì Tòa án, người tiến hành tố tụng và các đương sự nguyên đơn, bị đơn người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành nghiêm về quan hệ tố tụng. Tòa án và Hội đồng xét xử đảm bảo đúng trình tự, thủ tục tố tụng khi giải quyết vụ án. Việc xác định quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết, tư cách tham gia tố tụng của các đương sự đối với vụ án được thực hiện đúng quy định, việc gửi các văn bản tố tụng và hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát đúng thời hạn theo luật định.

- Về nội dung: Năm 2004 bà Trần Thị Ngh ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 3.601m^2 thuộc thửa 578 tờ 19 tại xã L, huyện Thống Nhất của ông Triệu Văn T. Ngày 15/11/2004 bà Ngh được Ủy ban nhân dân huyện Thống Nhất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới số D912684. Năm 2013, bà Ngh làm thủ tục tách thửa đối với thửa 578 tờ 19 thành hai thửa gồm thửa 11 tờ bản đồ 42 có diện tích 2.659,9 m^2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 051981 và thửa 112 tờ bản đồ 42 có diện tích 891,9 m^2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BO 051982.

Căn cứ biên bản xác minh lúc 14h ngày 30/7/2024 thì Uỷ ban nhân dân xã L xác định diện tích 891,9 m^2 đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Triệu Văn T được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất trong tổ số 3601m^2 thuộc thửa 578, tờ bản đồ 19. Từ năm 1992 đến nay ông T đóng thuế theo quy định (từ năm 2000 miễn thuế).

Căn cứ Công văn số 7516/UBND-KT ngày 23/8/2024 của Ủy ban nhân dân huyện Thống Nhất xác định đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích 891,9 m^2 đất cây ăn quả lâu năm thửa đất số 112, tờ bản đồ địa chính số 42, xã L, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai đúng quy định của Luật Đất đai năm 2003, Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004. Như vậy diện tích 891,9 m^2 đất tranh chấp bà Trần Thị Ngh đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định.

Mặc dù bản thân bà Sầm Ngọc Bình M cho rằng diện tích đất tranh chấp là của gia đình bà tuy nhiên lại không xác định được diện tích đất của gia đình bà cụ thể là 4100 m^2 hay 3200 m^2; căn cứ vào các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC5815884, AC5815885, AC5815886, AC5815887, AC5815888, AC5815889, AC581590, AC5815891, AC5815892, AC5815893 thì tổng diện tích đất Nhà nước công nhận quyền sử dụng đối với ông Sầm Tấn Ph là 3.266 m^2.

Hơn nữa thực tế nhân chứng ông Triệu Văn T là người chuyển nhượng đất cho bà Ngh xác định ranh giới mốc đất, diện tích đất tranh chấp phù hợp với trình bày của bà Ngh và giấy tờ chứng nhận quyền sử dụng đất Nhà nước đã công nhận cho bà Ngh.

Do đó, căn cứ các Điều 256, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 50, 105, 107, 122, 136 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 5; khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016.

Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Ngh.

Buộc bị đơn phải chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về việc ủy quyền của các đương sự: Ngày 03/10/2023 nguyên đơn bà Trần Thị Ngh có văn bản ủy quyền cho ông Trần Quốc B (BL 02, 03, 04). Ngày 21/12/2023 bị đơn chị Sầm Ngọc Bình M có văn bản ủy quyền cho bà Hoàng Bích H (BL 35, 36, 37). Tại phiên tòa ông B thừa nhận tiếp tục nhận ủy quyền của bà Ngh và bà H thừa nhận tiếp tục nhận ủy quyền của chị M. Việc ủy quyền của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện và được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật nên hợp pháp.

[2] Về việc xét xử vắng mặt đương sự: Tòa án đã tống đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xữ cho ông Lê Thanh T theo quy định. Ngày 07/8/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh T có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ điểm b, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt ông T.

[3] Về quan hệ pháp luật: Theo yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Ngh thì quan hệ pháp luật được xác định là "Tranh chấp quyền sử dụng đất" được quy định tại Điều 163 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về thẩm quyền giải quyết: Đối tượng tranh chấp trong vụ án là diện tích 891,9 m^2 đất thuộc thửa 112, tờ bản đồ số 42 tại xã L, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai nên theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất có thẩm quyền giải quyết.

[5] Về xác định tư cách của các đương sự: Căn cứ Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định bà Trần Thị Ngh là nguyên đơn; chị Sầm Ngọc Bình M là bị đơn; ông Lê Thanh T, bà Hoàng Bích H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Căn cứ Điều 77 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định ông Nguyễn Minh V, ông Lý Thanh H, ông Triệu Văn T, bà Hà Lệ N và ông Di Văn P là người làm chứng trong vụ án.

[6] Về thời hiệu khởi kiện: Qúa trình giải quyết vụ án, các bên đương sự không ai có yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu giải quyết vụ án. Căn cứ Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[7] Về điều luật áp dụng: Căn cứ vào thẩm quyền giải quyết, quan hệ pháp luật, tư cách đương sự, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, án phí, quyền kháng cáo thì áp dụng các Điều 26, 35, 39, 40, 68, 77, 147, 156, 157, 158, 164, 165, 184, 227,

228, 266 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 697, 698, 699, 700, 701 và 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 158, 163, 164, 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 105, 107, 113 Luật Đất đai năm 2003; Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành luật Đất đai và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí.

[8] Về đường lối giải quyết vụ án:

[8.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Ngh thì thấy, nguồn gốc diện tích 891,9 m^2 đất thuộc thửa 112, tờ bản đồ số 42 tại xã L đang tranh chấp là do bà Ngh nhận chuyển nhượng từ ông Triệu Văn T có diện tích 3.601 m^2 đất thuộc thửa 578, tờ bản đồ số 19 tại xã L. Giữa hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định và được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực vào ngày 12/10/2004 (BL 173). Bà Ngh và ông T đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 697, 698, 699, 700, 701 và 702 Bộ luật Dân sự năm 2005. Ông T đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (BL 165) nên ông T được chuyển nhượng diện tích 3.601 m^2 đất thuộc thửa 578, tờ bản đồ số 19 cho bà Ngh theo quy định tại Điều 113 Luật Đất đai năm 2003. Sau khi nhận chuyển nhượng thì bà Ngh trực tiếp quản lý, sử dụng đất và đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (BL 166). Năm 2013 bà Ngh thực hiện việc đăng ký biến động tách thửa đất 578, tờ bản đồ số 19 thành 02 thửa, gồm thửa 111 tờ bản đồ số 42 có diện tích 2.659,9 m^2 đất và thửa 112, tờ bản đồ số 42 có diện tích 891,9 m^2 đất. Cả hai thửa đất trên được Ủy ban nhân dân huyện Thống Nhất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Trần Thị Ngh vào ngày 21/8/2013. Trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 112, tờ bản đồ số 42 có diện tích 891,9 m^2 đất được cơ quan có thẩm quyền xác định là đúng quy định tại Luật Đất đai năm 2003 và Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai (BL 176).

[8.2] Xét ý kiến yêu cầu của bị đơn chị Sầm Ngọc Bình M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Bích H thì thấy, chị M và bà H cho rằng nguồn gốc diện tích diện tích 891,9 m^2 đất thuộc thửa 112, tờ bản đồ số 42 tại xã L là do bà Trần Thị Ng (bà nội chị M) và ông Sầm Tấn Ph (cha bà M) khai phá được diện tích đất là 4.100 m^2 đất, sau đó cụ Ng đã để lại toàn bộ diện tích đất trên cho ông Ph được trực tiếp quản lý, sử dụng. Phần diện tích đất này giáp ranh với đất của ông T. Bà H, chị M cho rằng sau khi được cụ Ng cho đất, ông Ph làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng loạt và tổng phần diện tích được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy có diện tích là 3.200 m^2 đất. Năm 2021 khi ông Ph chết bà H và chị M làm các thủ tục sang tên đất cho chị M thì mới biết là đất thiếu khoảng 900 m^2 đất hiện nay là diện tích 891,9 m^2 đất thuộc thửa 112, tờ bản đồ số 42 đang tranh chấp. Qúa trình tố tụng bà H, chị M xác định hiện nay chị M đang quản lý, sử dụng diện tích đất có ranh giới với phần đất của ông T như bị đơn đã trình bày, còn diện tích cụ thể là 4.100 m^2 đất hay 3.200 m^2 đất thì phía bị đơn không nắm được (BL 47). Tại phiên tòa, bà H xác định diện tích 4.100 m^2 đất sau khi khai phá thì cụ Ng, ông Ph có đo đạc hay không thì bà H, chị M không biết. Sau năm 2011 khi bà H về chung sống với

ông Ph thì bà H có nghe ông Ph nói lại diện tích khai phá là 4.100 m^2 đất. Về tài liệu, chứng cứ dựa vào đâu để ông Ph xác định diện tích đất khai phá như trên thì bà H, chị M không nắm được và không có để cung cấp cho Tòa án.

Chị M và bà H xác định trên thực tế chị M và bà H là người quản lý, sử dụng đất nhưng chị M, bà H không thực hiện nghĩa vu nộp thuế sử dụng đất của người sử dụng đất theo quy định. Mặc khác, trong suốt quá trình bà Ng, ông Ph quản lý sử dụng diện tích đất khai phá được và kể từ thời điểm biết đất bị thiếu thì bà Ng, ông Ph, chị M và bà H không tiến hành các thủ tục kê khai, đăng ký để được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận đối với phần diện tích này. Tại phiên tòa bà H đã thừa nhận nội dung này và nội dung cũng phù hợp với kết quả xác minh của Tòa án tại cơ quan có thẩm quyền xác định: *"Từ năm 1992 đến năm 1999 diện tích 3.601 m^2 đất trên đã được đóng thuế sử dụng đất theo quy định. Từ năm 2000 đến nay thì diện tích đất trên không thuộc diện phải nộp thuế…Diện tích 891,9 m^2 đất thuộc thửa 112, tờ bản đồ số 42 thuộc quyền sử dụng đất của bà Ng, ông Ph là không đúng, vì từ năm 1995, 1998 và 2010 Ủy ban nhân dân xã nhiều lần thông báo đến các hộ dân là chủ sử dụng đất tại địa phương trong đó có hộ bà Ng, ông Ph thực hiện việc đăng ký, kê khai, biến động đất đai trong quá trình quản lý, sử dụng. Qua các lần thông báo bà Ng, ông Ph không đăng ký kê khai đối với diện tích đất trên"* (BL 134). Theo tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện diện tích 3.601 m^2 đất thuộc thửa 578, tờ bản đồ số 19 được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông T ngày 13/12/1999 (BL 165). Như vậy, có cơ sở xác định ông T là người thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước theo quy định tại Điều 107 Luật Đất đai năm 2003. Mặt khác, theo bị đơn xác định ranh đất giữa diện tích đất ông Ph khai phá với diện tích của ông T chuyển nhượng cho bà Ngh là hàng cây dâm bụt. Khoảng năm 2022 bà H, chị M đã tự cắm một số cọc bê tông để xác định ranh đất, khi đó hàng dâm bụt không còn tuy nhiên do thường xuyên làm trên đất nên nhớ vị trí hàng dâm bụt trước đây. Nội dung này không được ông T và phía nguyên đơn thừa nhận. Điều này cũng phù hợp với biên bản xem xét, thẩm định tại chổ của Tòa án trong quá trình tố tụng (BL 101, 102).

[9]. Từ những nhận định trên, có cơ sở xác định diện tích 891,9 m^2 đất thuộc thửa 112, tờ bản đồ số 42 tại xã L thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Trần Thị Ngh. Căn cứ Điều 163, 164, 166 Bộ luật Dân sự năm 2015 xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Ngh về việc yêu cầu chị Sầm Ngọc Bình M, bà Hoàng Bích H và ông Lê Thanh T có nghĩa vụ trả lại diện tích 891,9 m^2 đất thuộc thửa 112, tờ bản đồ số 42 tại xã L cho bà Ngh (đất được giới hạn bởi các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 1 theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất số: 1631/2024 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Thống Nhất phát hành ngày 10/7/2024) là có căn cứ nên cần chấp nhận.

[10] Xét ý kiến, yêu cầu của bà Hoàng Bích H, chị Sầm Ngọc Bình M không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị bác yêu cầu của nguyên đơn là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[11] Xét ý kiến, yêu cầu của ông Lê Thanh T thì thấy, ông T thuê diện tích đất đang tranh chấp từ bà H, chị M. Việc tranh chấp đất giữa hai bên thì ông T

không có ý kiến hay yêu cầu gì, trường hợp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngh được Tòa án chấp nhận thì ông T đề nghị phía nguyên đơn cho ông được tiếp tục trồng mía trên đất để qua vụ thu hoạch mía thì ông T sẽ liên hệ với bên nguyên đơn để thuê lại đất trên nếu ông T tiếp tục có nhu cầu. Trường hợp, ông T không có nhu cầu thuê lại đất thì ông T sẽ trả lại diện tích đất trên cho bên nguyên đơn theo yêu cầu của nguyên đơn và các cơ quan có thẩm quyền. Tại phiên tòa nội dung được phía nguyên đơn đồng ý nên cần ghi nhận.

[12] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn chị Sầm Ngọc Bình M phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 23.469.996đ (hai mươi ba triệu, bốn trăm sáu mươi chín ngàn, chín trăm chín mươi sáu đồng) theo quy định. Qúa trình tố tụng, nguyên đơn đã tạm ứng số tiền trên, vì vậy cần buộc bị đơn có nghĩa vụ thanh toán lại cho nguyên đơn.

[13] Xét ý kiến, phát biểu của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là có căn cứ và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên cần ghi nhận.

[14] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thống Nhất là có căn cứ và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên cần ghi nhận.

[15] Về án phí: Chị Sầm Ngọc Bình M phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm

[16] Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Bích H được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh T được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

[1] Căn cứ khoản 3 Điều 26, 35, 39, 40, 68, 77, 147, 156, 157, 158, 164, 165, 184, 228, 266 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 158, 163, 164, 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 105, 107, 113 Luật Đất đai năm 2003; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí và Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.

[2] Tuyên xử:

[2.1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Ngh về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" với bị đơn chị Sầm Ngọc Bình M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh T, bà Hoàng Bích H.

[2.2] Buộc chị Sầm Ngọc Bình M, bà Hoàng Bích H và ông Lê Thanh T có nghĩa vụ trả lại cho bà Trần Thị Ngh diện tích 891,9 m^2 đất thuộc thửa 112, tờ bản đồ số 42 tại xã L cho bà Ngh (đất được giới hạn bởi các mốc: 1, 2, 3, 4, 5, 1 theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất số: 1631/2024 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Thống Nhất phát hành ngày 10/7/2024).

[2.3] Ông Lê Thanh T được tiếp tục trồng mía trên diện tích 891,9 m^2 đất. Qua vụ thu hoạch mía trường hợp ông T tiếp tục có nhu cầu thuê đất thì ông T có nghĩa vụ liên hệ với bà Trần Thị Ngh để thực hiện thủ tục thuê đất theo quy định. Trường hợp, ông T không có nhu cầu thuê đất thì ông T có nghĩa vụ trả lại diện tích 891,9 m^2 đất cho bà Ngh khi bà Ngh có yêu cầu.

[3] Về chi phí tố tụng: Chị Sầm Ngọc Bình M có nghĩa vụ thanh toán lại cho bà Trần Thị Ngh toàn bộ chi phí tố tụng số tiền là 23.469.996đ (hai mươi ba triệu, bốn trăm sáu mươi chín ngàn, chín trăm chín mươi sáu đồng)

[4] Về án phí: Chị Sầm Ngọc Bình M phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014), 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014). Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

[6] Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Bích H được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh T được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

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

Vũ Mạnh Cường

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND h. Thống Nhất;
- CCTHADS h. Thống Nhất;
- Các đương sự;
- Lưu HS.