TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHÚ GIÁO
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 39/2019/DS-ST
Ngày 22/11/2019
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ GIÁO, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thanh Ân.

Các Hội thẩm nhân dân:
Ông Bùi Văn Quang;
Bà Lê Thị Phương Dung.

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Trương Thành Long – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa***: Ông Trịnh Đình Phượng – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý 08/2018/TLST-DS ngày 10/01/2018, thụ lý bổ sung ngày 29/3/2019 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 88/2019/QĐXXST-DS, ngày 04/10/2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Cam Văn Ph, sinh năm 1957; địa chỉ: Số 104 đường Cách mạng Tháng 8, khu phố C, phường C, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1982; địa chỉ: Số nhà 38, tổ 9, ấp 3, xã T, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Lê Thị Ng, sinh năm 1965; địa chỉ: Số 104 đường Cách mạng Tháng 8, khu phố C, phường C, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Phạm Văn Kh, sinh năm 1960; địa chỉ: Số nhà 116 đường Truông Bồng Bông, khu phố 8, phường Đ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1956; địa chỉ: Ấp 6, xã A, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương. Đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:

Nguyên đơn được Ủy ban nhân dân huyện Phú Giáo cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q615762 đối với diện tích đất 34.629m^2, thuộc thửa đất số 64, tờ bản

đồ 41, tọa lạc tại ấp 6, xã A, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương. Vào tháng 02/2017, nguyên đơn có làm đơn xin đo đạc lại diện tích để đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi nhận kết quả đo đạc diện tích thì 1.650m^2 đất nguyên đơn đã và đang sử dụng nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 116, tờ bản đồ 41 đứng tên bà Nguyễn Thị L là bị đơn, nguyên đơn có đề nghị bà L thực hiện việc tách sổ và trả lại cho nguyên đơn quyền sử dụng diện tích khoảng 1.650m^2 nhưng bà L không đồng ý vì lý do việc cấp không đúng không phải lỗi của bà. Phần đất này trước đây nguyên đơn trồng cao su, sau đó khai thác cao su, thanh lý cao su và trồng lại cao su vào năm 2015. Giữa đất của nguyên đơn và bị đơn có ranh giới rõ ràng là con đường đất. Nguyên đơn đã yêu cầu Ủy ban nhân dân xã A hòa giải tranh chấp nhiều lần nhưng bà L đều vắng mặt.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn bà Nguyễn Thị L phải trả lại cho nguyên đơn quyền sử dụng diện tích đất đo đạc thực tế 1.816,7m^2 thuộc thửa đất số 116, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại ấp 6, xã A, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương. Tài sản gắn liền với đất gồm 170 cây cao su trồng năm 2015. Phần đất tranh chấp có tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp đất bà Nguyễn Thị L;
Hướng Tây giáp đường đất;
Hướng Nam giáp đất ông Phạm Văn Kh;
Hướng Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị L.

Bị đơn bà Nguyễn Thị L đã được Tòa án tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, thông báo thụ lý vụ án bổ sung và triệu tập lên làm việc, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, tham gia phiên tòa nhưng bà L đều vắng mặt không có lý do và cũng không cung cấp chứng cứ cho Tòa án, không có ý kiến trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người làm chứng ông Phạm Văn Kh trình bày:

Ông Kh là chủ đất giáp ranh với ông Ph. Ranh đất thửa 64, tờ bản đồ số 41 của ông Ph sử dụng hướng giáp với thửa đất 116 là đến phần đường đất, có nghĩa một phần của thửa đất 64 nằm giữa đường ĐH512 cũ và đường đất, hiện tại ông Ph đang quản lý, sử dụng đến ranh của đường đất. Ông Kh không thấy bà L sử dụng phần đất nằm giữa đường ĐH512 cũ và đường đất, không thấy bà L và ông Ph phát sinh tranh chấp về ranh đất.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn H trình bày:

Ông H là chủ đất giáp ranh với ông Ph. Ranh đất thửa 64, tờ bản đồ số 41 của ông Ph sử dụng hướng giáp với thửa đất 116 là đến phần đường đất, có nghĩa một phần của thửa đất 64 nằm giữa đường ĐH512 cũ và đường đất, hiện tại ông Ph đang quản lý, sử dụng đến ranh của đường đất. Ông H không thấy bà L sử dụng phần đất nằm giữa đường ĐH512 cũ và đường đất, không thấy bà L và ông Ph phát sinh tranh chấp về ranh đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Giáo phát biểu: Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình thụ lý, chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa Thẩm phán, Thư ký và thành viên Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn quyền sử dụng

đất có diện tích đo đạc thực tế 1.816,7m^2 thuộc thửa đất số 116, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại ấp 6, xã A, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương cùng toàn bộ tài sản có trên phần đất nói trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

- Về thủ tục tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Đây là tranh chấp quyền sử dụng đất. Phần đất tranh chấp tọa lạc tại xã A, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương và nguyên đơn có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo giải quyết nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về sự vắng mặt của bị đơn và người làm chứng: Bị đơn bà Nguyễn Thị L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do, người làm chứng ông Phạm Văn Kh, ông Nguyễn Văn H đã có L khai trong hồ sơ và có đơn xin xét xử vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 227; khoản 2 Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự để giải quyết vắng mặt bị đơn và người làm chứng.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Đây là tranh chấp quyền sử dụng đất nên không tính thời hiệu khởi kiện theo quy định tại các Điều 184, 185 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 155 của Bộ luật Dân sự.

- Về nội dung tranh chấp:

[1] Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại quyền sử dụng diện tích đất đo đạc thực tế 1.816,7m^2 thuộc thửa đất số 116, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại ấp 6, xã A, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương. Tài sản gắn liền với đất gồm 170 cây cao su trồng năm 2015.

Phần đất tranh chấp có tứ cận:

Hướng Đông giáp đường đất;
Hướng Tây giáp đường ĐH 512 (cũ);
Hướng Nam giáp thửa số 01, tờ bản đồ số 28;
Hướng Bắc giáp đường ĐH 512 (mới) và đường đất.

[2] Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia hòa giải, tham gia phiên hợp công khai chứng cứ, tham gia phiên tòa nhưng đều vắng mặt không có lý do, không có ý kiến và cũng không cung cấp chứng cứ trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Nguồn gốc đất tranh chấp: Phần diện tích đất tranh chấp 1.816,7m^2 thuộc một phần thửa đất số 116, tờ bản đồ số 41 đã được Ủy ban nhân dân huyện Phú Giáo cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH00507 ngày 12/5/2011 cho ông Lê Văn Xanh và bà Huỳnh Thị Sương, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phú Giáo cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L ngày 31/7/2017. Tuy nhiên, phần đất tranh chấp này nguyên đơn và gia đình nguyên đơn đã sử dụng ổn định từ năm 2000, trên đất có cây cao su do nguyên đơn khai thác mủ cao su, sau đó thanh lý cao su và năm 2015 tiến hành trồng mới cao su trên phần diện tích cao su đã

thanh lý trước đó (hiện tại trên phần diện tích đất tranh chấp có 170 cây cao su do nguyên đơn trồng từ năm 2015). Bị đơn bà Nguyễn Thị L không quản lý, sử dụng và thực tế nguyên đơn và bị đơn không phát sinh tranh chấp từ trước đến nay (theo lời khai người làm chứng ông Phạm Văn Kh, ông Nguyễn Văn H và có xác nhận của UBND xã A), ranh giới sử dụng đất giữa các bên rõ ràng.

[4] Theo Công văn số 2301/CNVPĐKĐĐ ngày 18/9/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phú Giáo thì Bản đồ địa chính chính quy xã A được thành lập bằng Ph pháp ảnh hàng không nên độ chính xác không cao và diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thể tăng hoặc giảm so với diện tích thực tế sử dụng.

[5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn quyền sử dụng diện tích đất 1.816,7m^2 thuộc một phần thửa đất số 116, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại ấp 6, xã A, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương. Tài sản gắn liền với đất gồm 170 cây cao su trồng năm 2015.

[6] Kiến nghị UBND huyện Phú Giáo thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00008 QSDĐ/PG cấp ngày 27/02/2001 đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 41 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH00507 cấp ngày 12/5/2011 đối với thửa đất 116, tờ bản đồ số 41 để điều chỉnh diện tích cho phù hợp với quyết định của bản án.

[7] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Giáo tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp pháp luật.

[8] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá:

Theo Biên bản xem xét thẩm định, đo đạc, định giá tài sản ngày 06/11/2018 xác định:

+ Phần đất tranh chấp có diện tích 1.816,7m^2 thuộc thửa đất số 116, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại ấp 6, xã A, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương có giá 70.000 đồng/m^2 tương ứng 1.816,7m^2 x 70.000 đồng = 127.169.000 đồng.

+ 170 cây cao su có giá 150.000 đồng/cây tương ứng 170 cây x 150.000 đồng = 25.500.000 đồng.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng). Nguyên đơn đã nộp tạm ứng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá theo quy định tại Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm cho toàn bộ yêu cầu được chấp nhận của nguyên đơn. Hoàn trả cho nguyên đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Giáo theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 91, 147, 157, 165, 185, khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 229, các Điều 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Các Điều 5, 95, 100, 166, 170 và 203 của Luật Đất đai;
- Khoản 3 Điều 155, các Điều 163, 164, 166 và 175 của Bộ luật Dân sự;

- Điều 27 Nghị quyết số 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cam Văn Ph đối với bị đơn bà Nguyễn Thị L về ”Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị L phải trả lại cho nguyên đơn ông Cam Văn Ph quyền sử dụng diện tích đất đo đạc thực tế 1.816,7m^2 thuộc một phần thửa đất số 116, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại ấp 6, xã A, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương. Tài sản gắn liền với đất gồm 170 cây cao su trồng năm 2015.

Phần đất tranh chấp có tứ cận:

Hướng Đông giáp đường đất;
Hướng Tây giáp đường ĐH 512 (cũ);
Hướng Nam giáp thửa số 01, tờ bản đồ số 28;
Hướng Bắc giáp đường ĐH 512 (mới) và đường đất.
(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo bản án)

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Phú Giáo thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00008 QSDĐ/PG cấp ngày 27/02/2001 đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 41 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH00507 cấp ngày 12/5/2011 đối với thửa đất 116, tờ bản đồ số 41 để điều chỉnh diện tích cho phù hợp với quyết định của bản án.

2. Về chi phí tố tụng (chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản): Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản là 5.000.000đ (năm triệu đồng), nguyên đơn đã nộp tạm ứng 5.000.000 đồng (năm triệu đồng). Bị đơn phải nộp số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) để trả lại cho nguyên đơn.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả số tiền nêu trên thì người phải thi hành án còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị L phải nộp 7.633.000đ (bảy triệu sáu trăm ba mươi ba nghìn đồng).

- Hoàn trả cho nguyên đơn ông Cam Văn Ph số tiền 2.500.000đ (hai triệu năm trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008431 ngày 10 tháng 01 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Giáo.

Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án 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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Phú Giáo;
- Chi cục THADS huyện Phú Giáo;
- UBND huyện Phú Giáo;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ, VP.

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

Lê Thanh Ân