TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN XUYÊN MỘC** **TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 29/2017/DS-ST
Ngày 15 tháng 6 năm 2017
về việc tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN XUYÊN MỘC, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán- chủ toạ phiên toà: Ông Phạm Minh Sơn

*Các Hội thẩm nhân dân***:**

1. Bà Phùng Thị Khánh Vân
2. Bà Nguyễn Thị Hằng Nga.

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thảo Sương – Thư ký Tòa án**.**

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa- VũngTàu *tham gia phiên tòa*: Ông Đỗ Đình Luyến- Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 6 năm 2017, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 12/2015/TLST-DS ngày 26/02/2015 về việc "tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 14/2017/QĐST- DS ngày 31 tháng 3 năm 2017, Quyết định hoãn phiên tòa số 08/2017/QĐST-DS ngày 18/5/2017 giữa:

1.Nguyên đơn: Chị H, sinh năm 1993; địa chỉ: số 190 Quốc lộ 55, khu phố TS, thị trấn PB, huyện X, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Chị O, sinh năm 1970; địa chỉ: số 190 Quốc lộ 55, khu phố TS, thị trấn PB, huyện X, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (Bà H ủy quyền cho bà O theo văn bản ủy quyền ngày 11/01/2016- có mặt).

2.Bị đơn:

2.1 Ông A, sinh năm 1952; địa chỉ: tổ 01, ấp HT, xã PT, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

2.2 Bà Q, sinh năm 1958; địa chỉ: tổ 01, ấp HT, xã PT, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

3.Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông H, sinh năm 1965; địa chỉ: tổ 01, ấp HT, xã PT, huyện X, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện ngày 12/02/2015 và các lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà H trình bày*:

Chị H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông A và bà Q trả lại cho chị toàn bộ diện tích 2.894m^2 đất thuộc thửa đất số 180, 181, 237, 615, 616, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại xã PT, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Yêu cầu ông A và bà Q tháo dở các công trình xây dựng trên toàn bộ diện tích đất nói trên và trả lại nguyên hiện trạng đất ban đầu cho chị. Sự việc cụ thể như sau: Ngày 28/3/2011, chị H có nhận chuyển nhượng của ông H mảnh đất có diện tích 2.894m^2 thuộc thửa đất số 180, 181, 237, 615, 616, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại xã PT, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu với giá 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng). Chị H đã giao đủ tiền cho ông H và ông H đã giao đất cho chị, khi giao đất thì ông H trực tiếp chỉ ranh. Sau khi nhận chuyển nhượng, chị H tiến hành làm thủ tục sang tên và được Ủy ban nhân dân huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 710882, BĐ 710883, BĐ 710884 ngày 21/7/2011 mang tên H). Sau khi chị H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với những thửa đất nói trên, thì ông A và bà Q ngang nhiên lấn chiếm toàn bộ diện tích 2.894m^2 đất của chị và đổ đất xây dựng 01 căn nhà cấp 04, 01 dãy phòng trọ diện tích 248,66m^2 trên đất của chị. Chị H và gia đình của mình đã nhiều lần yêu cầu ông A và bà Q chấm dứt hành vi lấn chiếm nhưng ông A và bà Q vẫn cố tình không nghe. Hiện nay ông A và bà Định Thị Q đã xây dựng 01 căn nhà cấp 04, 01 dãy phòng trọ (6 phòng), 01 kiốt, 02 mái hiên với tổng diện tích lấn chiếm khoảng 248,66m^2. Đối với diện tích đất không xây dựng thì ông A và bà Q cũng lấn chiếm không cho chị sử dụng. Chị đã 02 lần đổ đất để san lấp mặt bằng nhưng ông A và bà Q cho người ra ngăn cản.

Tại phiên tòa sơ thẩm, chị O đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày và yêu cầu Tòa án giải quyết như sau: Giữ nguyên toàn bộ lời trình bày và yêu cầu của chị H.

** Bị đơn ông A, bà Q đều vắng mặt trong quá trình tố tụng.*

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H trình bày:* Ngày 28/3/2011, ông H có chuyển nhượng cho chị H mảnh đất có diện tích 2.894m^2 thuộc thửa đất số 180, 181, 237, 615, 616, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại xã PT, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu với giá 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng). Chị H đã giao đủ tiền cho ông H và ông H đã giao đất cho chị H quản lý, sử dụng từ ngày 28/3/211, khi giao đất thì ông H trực tiếp chỉ ranh, giao mảnh đất trống, không có nhà, công trình kiến trúc. Việc chuyển nhượng, giữa ông H và chị H đã tiến hành theo quy định của pháp luật và thực hiện xong thủ tục sang tên cho chị H. Nguồn gốc các thửa đất nói trên như sau: Năm 1992,

ông H nhận chuyển nhượng của ông Mai Hồng Ửng (tên thường gọi Hai Giỏi) có lập giấy sang nhượng (viết tay) được Ủy ban nhân dân xã PT, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xác nhận ngày 21/8/1992. Hiện nay ông A và bà Định Thị Q đã xây dựng 01 căn nhà cấp 04, 01 dãy phòng trọ (6 phòng), 01 kiốt, 02 mái hiên trên diện tích đất mà ông đã chuyển nhượng cho chị H. Ông H không có bất cứ yêu cầu gì.

** Phát biểu quan điểm của kiểm sát viên:*

Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm Phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án, nguyên đơn chị H, đại diện theo ủy của nguyên đơn là chị O, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H về cơ bản là chấp hành pháp luật đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn ông A, bà Q trong quá trình Tòa án triệu tập là chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng, quy định tại Điều 70, Điều 72, Điều 73, Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

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 nhận định:

[1].*Về tố tụng*:

-Toà án nhân dân huyện X đã nhiều lần giao các văn bản tố tụng cho bị đơn ông A, bà Q sau đây: Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14/2017/QĐST-DS ngày 31/3/2017, kèm theo giấy triệu tập; Quyết định hoãn phiên tòa số 08/2017/QĐST-DS ngày 18/5/2017. Tại phiên toà sơ thẩm ngày 27/4/2017 và phiên tòa sơ thẩm hôm nay (ngày 15/06/2017), bị đơn được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, do đó, Tòa án xét xử vắng mặt những người trên theo quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

-Về ủy quyền: Chị H đã có văn bản ủy quyền cho bà O tham gia tố tụng hợp lệ nên chấp nhận.

[*2*].*Về Thẩm quyền, quan hệ pháp luật tranh chấp*: Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện X, quy định tại khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3].*Về nội dung yêu cầu của nguyên đơn chị H yêu cầu buộc ông A và bà Q tháo dở, di dời các công trình xây dựng diện tích 2.894m^2 đất thuộc thửa đất số 180, 181, 237, 615, 616, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại xã PT, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu và trả lại nguyên hiện trạng đất ban đầu cho chị H.*

Bị đơn ông A, bà Q đều vắng mặt tất cả những lần Tòa án triệu tập tham gia tố tụng. Tuy nhiên, ông A có làm đơn khiếu nại đề ngày 20/5/2015 gửi đến Chánh án Tòa án nhân dân huyện X

cho rằng: Ông A đã ba lần nhận được thông báo của Tòa án nhân dân X gửi cho ông gồm Thông báo số 12/TB-TLVA ngày 26/02/2015, Thông báo số 50/TB-TA ngày

18/3/2015, Thông báo số 51/TB-TA ngày 17/5/2015 về thụ lý vụ án và hòa giải vụ án tranh chấp đất đai giữa nguyên đơn bà H và ông A là bị đơn.

Xét ý kiến của ông A cho rằng ông không có liên quan đến vụ án tranh chấp đất đai, không biết bà H nào cả, đất tranh chấp nêu trên là của bà Tích nên bà H kiện bà Tích chứ sao kiện ông. Xét thấy lời trình bày của ông A không đúng bản chất sự việc, không có tài liệu, chứng cứ chứng minh đất tranh chấp là của bà Tích và cũng không đúng sự thật khách quan nên không có cơ sở để xác định bà Tích là người bị kiện.

Qua xác minh tại chính quyền địa phương và Sơ đồ vị trí thửa đất lập ngày 05/4/2016 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện X, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu xác định ông A và bà Định Thị Q đã lợi dụng đêm tối, các ngày cán bộ công chức nghỉ làm việc tự ý tiến hành xây dựng một căn nhà cấp 04 diện tích 85m^2 , một căn nhà xây 74m^2 (dãy phòng trọ), một nhà vệ sinh 7m^2 trên diện tích 2.894m^2 thuộc thửa đất số 180, 181, 237, 615, 616, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại xã PT, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu và cùng sinh sống tại đây; bà Lê Thị Tích không sinh sống tại căn nhà, các thửa đất nói trên mà đang ở với người con trai út tại ấp GC, xã PT, huyện X. Như vậy, ông A và bà Định Thị Q hiện đang sinh sống trên diện tích 2.894m^2 thuộc thửa đất số 180, 181, 237, 615, 616, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại xã PT, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh đất này thuộc thuộc sử dụng hợp pháp của mình.

Chị H đã được Ủy ban nhân dân huyện X cấp ba Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 710882, số BĐ 710883, số BĐ 710884 ngày 21/7/2011 mang tên H có cha là ông Tô Văn Út làm người đại diện theo pháp luật).

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 710882 đã công nhận cho chị H được quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 237, diện tích 465m^2, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại xã PT, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 710883 đã công nhận cho chị H được quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 181(diện tích 1.442m^2), 615(diện tích 183m^2), 616, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại xã PT, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 710884 đã công nhận cho chị H được quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 180 (diện tích 404m^2), 616(diện tích 400m^2), tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại xã PT, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Tại thời điểm khởi kiện, chị H đã đủ 18 tuổi nên có quyền khởi kiện và được ủy quyền cho người khác tham gia tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nguồn gốc đất đối với diện tích 2.894m^2 thuộc thửa đất số 180, 181, 237, 615, 616, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại xã PT, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu thể hiện như sau: Năm 1992, ông H nhận chuyển nhượng của ông Mai Hồng Ửng (tên thường gọi Hai Giỏi) có lập giấy sang nhượng (viết tay) được Ủy ban nhân dân xã PT, huyện X, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu xác nhận ngày 21/8/1992. Xét quá trình sử dụng đất, ngày 02/5/1998, Ủy ban nhân dân huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 652776 cho ông H công nhận cho ông H được quyền sử dụng các thửa đất số 180, 181, 237, 615, 616, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại xã PT, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Ngày 28/3/2011, chị H nhận chuyển nhượng của ông H mảnh đất có diện tích

2.894m^2 thuộc thửa đất số 180, 181, 237, 615, 616, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại xã PT, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu với giá 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) được chứng minh bằng Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất đã được Văn phòng Công chứng X công chứng số 0418 quyển số 01/2011/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/3/2011. Trên thực tế chị H đã giao đủ tiền cho ông H và ông H đã giao đất cho chị, khi giao đất thì ông H trực tiếp chỉ ranh.

Xét thấy tại thời điểm giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đều có năng lực hành vi dân sự; mục đích và nội dung, hình thức của giao dịch này không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, các bên hoàn tự nguyện, phù hợp các điều 688, 689, 690, 697, 698, 699, 702 Bộ luật dân sự năm 2005. Với những phân tích trên, yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ nên chấp nhận, ý kiên của ông A tại đơn khiếu nại đề ngày 20/5/2015 là chưa phù hợp.

Trên đất tranh chấp có vật kiến trúc là dãy nhà cấp 4, công trình phụ do ông A, bà Q xây dựng không giấy phép, không hợp pháp trên đất của chị H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp nên buộc ông A, bà Q tháo dỡ, di dời ra khỏi diện tích đất 2.894m^2 thuộc thửa đất số 180, 181, 237, 615, 616, tờ bản đồ số 34 nói trên để trả lại đất cho chị H theo quy định tại các điều 256, 257, 258 Bộ luật dân sự năm 2005.

Từ những cơ sở trên thấy rằng yêu của nguyên đơn là có căn cứ, hợp tình, hợp lý, phù hợp với quy định của pháp luật, nên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

[4] *Về chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tranh chấp*: Bà O đại diện cho nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền đo vẽ đất, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tranh chấp là 2.930.000đ (đo đạc 1.430.000đ, xem xét thẩm định tại chỗ 500.000đ, định giá 1.000.000đ). Toà án nhân dân huyện X đã tiến hành đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá đất tranh chấp với tổng chi phí là 2.930.000đ. Tại phiên toà hôm nay, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tự nguyện một mình chịu chi phí này, không yêu cầu bị đơn ông A, bà Định Thị Q thanh toán khoản tiền chi phí nói trên. Vì vậy, công nhận sự tự nguyện trên của nguyên đơn.

[5] *Về án phí*:

Nguyên đơn khởi kiện được Tòa án chấp nhận yêu cầu nên không phải chịu án phí, hoàn trả lại cho chị H 2.000.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, theo biên lai thu số AA/2014/ 002137 ngày 13/02/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

Xét việc tranh chấp giữa chị H với ông A, bà Q là tranh chấp đòi lại tài sản (quyền sử dụng đất) không có giá ngạch nên bị đơn ông A, bà Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000đ (hai trăm ngàn đồng) theo quy định tại Điều 24, Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản khoản 2, 3 Điều 26, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các điều 256, 257, 258, 688, 689, 690, 697, 698, 699, 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 24, Điều 27 của Pháp Lệnh về án phí, lệ phí Toà án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của chị H đối với ông A, bà Q.

2. Chị H được quyền sử dụng đất với diện tích đất 2.894m^2 thuộc thửa đất số 180, 181, 237, 615, 616, tờ bản đồ số 34 xã PT, huyện X, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu; vị trí, kích thước, tứ cận được xác định theo Sơ đồ vị trí do Văn Phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện X, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu ký ngày 05/4/2016.

3. Buộc ông A, bà Q tháo dỡ, di dời toàn bộ nhà, vật kiến trúc có trên phần đất diện tích 2.894m^2 nói trên (kèm theo Sơ đồ vị trí do Văn Phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện X, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu ký ngày 05/4/2016); buộc ông A, bà Q giao cho chị H thửa đất số 180, 181, 237, 615, 616, tờ bản đồ số 34 xã PT, huyện X, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

4.Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của chị O tự nguyện chịu toàn bộ chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tranh chấp là 2.930.000đ (hai triệu chín trăm ba mươi ngàn đồng) và đã nộp đủ số tiền này.

5.Về án phí:

5.1. Hoàn trả lại cho chị H 2.000.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, theo biên lai thu số AA/2014/ 002137 ngày 13/02/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

5.2.Ông A, bà Q phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 200.000đ (hai trăm ngàn đồng)

6.Về quyền kháng cáo:

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu xét xử phúc thẩm. Bị đơn ông A, bà Q được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được giao hoặc niêm yết.

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 thoả 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 dân sự được thực hiện theo quy định tại điều 30 luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
-Các đương sự;
-Viện kiểm sát nhân dân huyện X;
-TAND tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu;
-TAND tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu;
-Chi cục THADS huyện X;
-Lưu: Văn thư, Hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa
Đã ký

Phạm Minh Sơn