TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ LONG KHÁNH
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Bản án số: 28/2017/DS-ST
Ngày: 15/9/2017
V/v "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ LONG KHÁNH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa : Bà ***Trương Thị Mỹ Lệ***
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông ***Lương Hồng Quân***
2. Ông ***Nguyễn Quý***

-Thư ký phiên tòa: Bà ***Hoàng Thị Thanh Hoa*** – Thư ký Tòa án
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Long Khánh tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông ***Nguyễn Văn Hà*** – Kiểm sát viên

Vào ngày 15/9/2017, tại Tòa án nhân dân thị xã Long Khánh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 89/2015/TLST- DS ngày 01 tháng 7 năm 2015 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 33/2017/QĐST-DS ngày 09/8/2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 30/2017/QĐST-DS ngày 30/8/2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: bà **Phạm Thị Q**, sinh năm: 1931
Địa chỉ: 1A X, đường TP nối dài, tổ Y, khu phố Z, P. XT, thị xã L , tỉnh Đ.
Người đại diện theo ủy quyền: bà **Phạm Thị V** *(có mặt)*
Địa chỉ: X, đường ND, khu phố Y, phường XT, thị xã, tỉnh.
Văn bản ủy quyền ngày 07/9/2013.

- Đồng bị đơn:

1. bà **Vòng Cún M**, sinh năm: 1968 *(có mặt)*
Địa chỉ: 1A X, đường TP nối dài, tổ Y, khu phố Z, P. XT, thị xã L, tỉnh Đ
2. ông **Vy Viết T**, sinh năm: 1964 *(có mặt)*
Địa chỉ: XY, đường TP nối dài, tổ Z, khu phố V, P. XT, thị xã L, tỉnh Đ

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. bà **Vi Thị N** sinh năm 1967 *(có mặt)*
Địa chỉ: XY, đường H, tổ B, khu phố Z, P. X, thị xã L, tỉnh Đ.

2. bà **Vòng A S** và ông **Lềnh Lập V**

Địa chỉ: XY, đường số Z, tổ B, ấp R, xã B, thị xã L, tỉnh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà S: ông **Lềnh Lập V**. *(có mặt)*
Văn bản quyền ngày 23/12/2016
3. bà **Nông Thị Y** và ông **Trương Văn D**
(bà Y có mặt, ông D vắng mặt)
Địa chỉ: tổ XY, ấp B, xã B, thị xã L, tỉnh Đ.
4. ông **Lý Văn H** và bà **Đặng Thị Bé E**
(ông H có mặt, bà E vắng mặt)
Địa chỉ: tổ XY, ấp B, xã B, thị xã L, tỉnh Đ.
5. anh **Thằng A C** và chị **Nguyễn Thị Xuân T**
(anh C có mặt, chị T vắng mặt)
Địa chỉ: A, XY, khu phố Z, P. X, thị xã L, tỉnh Đ.
6. ông **Lý Văn T** và bà **Hoàng Thị M**
(ông T có mặt, bà M vắng mặt)
Địa chỉ: tổ XY, ấp B, xã B, thị xã L, tỉnh Đ.
8. ông **Vòng Thủ S** và bà **Loan Thị V**
(ông S có mặt, bà V vắng mặt)
Địa chỉ: A, XY, đường TP, tổ Z, khu phố V, P. X, thị xã L, tỉnh Đ.
9. anh **Vòng Cún Ch** và chị **Trần Thị Thúy H**
(anh Ch có mặt, chị H vắng mặt)
Địa chỉ: A, XY, đường TP, tổ Z, khu phố V, P. X, thị xã L, tỉnh Đ
10. ông **Thằng A S** *(có mặt)*

Địa chỉ: A, XY, đường TP, tổ Z, khu phố V, P. X, thị xã L, tỉnh Đ.

11. ông **Lao Vi B** *(có mặt)*
Địa chỉ: tổ X, ấp B, xã B, thị xã L, tỉnh Đ.
12. ông **Phan A L** *(có mặt)*
Địa chỉ: tổ X, ấp B, xã B, thị xã L, tỉnh Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, các lời khai bổ sung và tại phiên tòa nguyên đơn bà Phạm Thị Q do người đại diện theo uỷ quyền bà Phạm Thị V trình bày:

Năm 2006 nguyên đơn được cấp quyền sử dụng đối với thửa 63 tờ 18 xã Bàu Trâm, nguồn gốc đất do khai phá từ năm 1968. Quá trình sử dụng đất nguyên đơn có để cho các hộ dân ở bên trong đi ngang qua đất để vận chuyển, thu hoạch hoa màu. Do đất cằn cỗi, gia đình neo đơn nên bà Q canh tác đất không liên tục mà chỉ làm theo mùa hoặc cho người thuê lại canh tác. Đến năm 2013 khi bà trồng cây lâu năm, làm hàng ranh thì bị phía đồng bị đơn ngăn cản và chiếm diện tích đất tranh chấp làm đường đi. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu đồng bị đơn trả diện tích đất 454m^2 thuộc thửa 63 tờ bản đồ 18 xã Bàu Trâm đã chiếm làm lối đi.

Chứng cứ, tài liệu: bản tự khai; CMND, sổ hộ khẩu; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp của thửa 63 tờ 18 xã Bàu Trâm, hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bản vẽ đất tranh chấp.

- Theo bản tường trình, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa sơ thẩm đồng bị đơn bà Vòng Cún M và ông Vy Viết Th trình bày:

Diện tích đất tranh chấp 454m^2 thuộc thửa 63 tờ 18 xã Bàu Trâm là con đường đi công cộng đã hình thành từ trước năm 1975, do việc đo đạc không chính xác nên năm 2006 mới cấp luôn con đường này vào sổ đỏ của bà Q. Năm 2013 đồng bị đơn mới biết việc bà Q được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất tranh chấp, sau đó đã có gửi đơn đến UBND thị xã Long Khánh và Tòa án thị xã Long Khánh. Nay bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì diện tích 454m^2 là đường đi công cộng, đã sử dụng từ trước năm 1964 cho đến nay.

Chứng cứ, tài liệu: lời khai của người làm chứng ông Ng, ông Thổ Th, ông Thổ Đ, bà Chương Phổ C, các biên bản giải quyết, biên bản hòa giải, biên bản làm việc của UBND xã Bàu Trâm.

- Theo bản tường trình, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của bị đơn. Khi đo đạc lập bản đồ địa chính thì không có người hướng dẫn chỉ ranh nên không đo vẽ con đường đi vào bản đồ, từ đó dẫn đến việc cấp quyền sử dụng đất cho bà Q đối với đất tranh chấp.

- Các tài liệu, chứng cứ Tòa án thu thập: công văn số 339 ngày 15/02/2017 của UBND thị xã Long Khánh, công văn số 25 ngày 04/5/2017 của UBND xã Bàu Trâm, trích lục và biên vẽ thửa đất số 63 tờ 18 xã Bàu Trâm năm 2010, 2016. Biên bản xác minh ngày 12/5/2017.

- Ý kiến của kiểm sát viên:

+ Về việc tuân theo pháp luật của Tòa án và đương sự trong việc giải quyết vụ án: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đều thực hiện đúng theo quy định của BLTTDS.

Những người tham gia tố tụng cũng chấp hành và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của BLTTDS.

+ Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì nguyên đơn có chứng cứ chứng minh quyền sử dụng đối với diện tích đất tranh chấp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Quan hệ pháp luật: các đương sự tranh chấp quyền sử dụng phần đất có diện tích 454m^2 thuộc thửa 63 tờ 18 xã Bàu Trâm. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đã được hòa giải tại UBND xã theo quy định, nguyên đơn yêu cầu đồng bị đơn phải trả lại phần đất tranh chấp nêu trên nên đây là vụ kiện "Tranh chấp quyền sử dụng đất" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Tư cách tham gia tố tụng: bà Q có đơn khởi kiện đối với bà M và ông Th nên bà Q là nguyên đơn, bà M và ông Th là đồng bị đơn trong vụ kiện.

Các ông bà gồm: bà Vi Thị N, bà Vòng A S và ông Lềnh Lập V, bà Nông Thị Y và ông Trương Văn D, ông Lý Văn H và bà Đặng Thị Bé E, anh Thằng A C và chị Nguyễn Thị Xuân Th, ông Lý Văn Tr và bà Hoàng Thị M, ông Vòng Thủ S và bà Loan Thị V, anh Vòng Cún Ch và chị Trần Thị Thúy H, ông Thằng A S, ông

Lao Vi B, ông Phan A L là người cùng sử dụng diện tích đất tranh chấp làm lối đi nên xác định là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[**3] Về thủ tục tố tụng**:

Bà Q ủy quyền cho bà Phạm Thị V làm đại diện tham gia tố tụng, xét việc ủy quyền trên là tự nguyện và không thuộc các trường hợp không được ủy quyền theo quy định tại điều 87 Bộ luật tố tụng dân sự nên chấp nhận.

Đối với các ông bà gồm ông D, bà E, chị Th, bà M, chị V, chị H có đơn xin vắng mặt tại các phiên họp hòa giải và xét xử nên Tòa án xét xử vắng mặt họ là phù hợp với quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung: Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ, lời khai đương sự, các chứng cứ được Tòa án thu thập, nhận thấy diện tích đất 454m^2 thuộc thửa 63 tờ 18 xã Bàu Trâm đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho bà Q thông qua việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, như vậy bà Q được xác nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất nêu trên và bà có các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai.

Theo trích lục và đo vẽ khu đất bản đồ địa chính số 1185/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Long Khánh thì đất tranh chấp là phần đất giới hạn bởi các điểm 1,2...11,12…17,18,19,20…22…28,29,1, có vị trí nằm giữa thửa 63 tờ 18 xã Bàu Trâm. Theo trích lục bản đồ địa chính chính qua các thời kỳ thành lập thì con đường đang tranh chấp nằm trong diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Q, trên bản đồ địa chính không thể hiện ranh giới con đường đi.

Đồng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cho rằng con đường đi ngang qua đất bà Q đã có từ trước năm 1975, đây là lối đi chung nhưng do đo đạc không chính xác nên bị cấp chung vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Q. Tuy nhiên đồng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có chứng cứ gì chứng minh về nguồn gốc của con đường cũng như quyền sử dụng đối với diện tích đất tranh chấp.

Lời khai của người làm chứng ông Thổ Th, ông Thổ Đ, ông Trần Công Ng, bà Chương Phổ C đều khai con đường đi đã có từ trước năm 1975 nhưng không xác định được tính pháp lý của con đường này.

Tại công văn số 339 ngày 15/02/2017 của UBND thị xã Long Khánh xác định trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Q là đúng quy định pháp luật. Công văn số 25 ngày 04/5/2017 của UBND xã Bàu Trâm xác định con đường đi hiện đang tranh chấp hình thành trước năm 1997, là đường đi tự phát, không thể hiện trên bản đồ địa chính.

Từ các nhận định như trên cho thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi đồng bị đơn trả lại diện tích đất 454m^2 thuộc thửa 63 tờ 18 xã Bàu Trâm là có cơ sở chấp nhận.

Đồng bị đơn và người liên quan cho rằng hiện không có lối đi ra đường công cộng nhưng không yêu cầu khởi kiện mở lối đi qua bất động sản liền kề nên không xem xét giải quyết trong vụ án này.

Đồng bị đơn và người liên quan không khởi kiện về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong vụ kiện này nên không xem xét và các ông bà được quyền khởi kiện bằng vụ án khác theo quy định pháp luật.

Do yêu cầu nguyên đơn được chấp nhận nên đồng bị đơn phải hoàn trả chi phí đo đạc đất, xem xét thẩm định tại chổ, định giá tài sản là là 4.500.000 đồng, chia phần bà M trả cho nguyên đơn 2.250.000 đồng, ông Th trả cho nguyên đơn 2.250.000 đồng.

Tại biên bản định giá ngày 06/9/2016 của Hội đồng định giá tài sản xác định đất tranh chấp trị giá 15.890.000 đồng.

[8] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên đồng bị đơn phải chịu án phí DSST là 794.500 đồng, chia phần mỗi người nộp 397.250 đồng.

[9] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát thị xã Long Khánh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng các Điều 26, 35, 87, 147, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 166, 202, 203 Luật đất đai; các Điều 105, 163, 357 Bộ luật dân sự năm 2015; pháp lệnh số 10/2009/PL– BTVQH 12 ngày 27/02/2009 về án phí, lệ phí.

Tuyên xử

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Q.

Buộc đồng bị đơn bà Vòng Cún M, ông Vy Viết Th trả cho nguyên đơn bà Phạm Thị Q phần đất diện tích 454m^2 thuộc thửa 63 tờ 18 xã Bàu Trâm, (thể hiện tại bản trích lục và đo vẽ khu đất bản đồ địa chính số 1185/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Long Khánh là phần đất giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,1)

Bà Vòng Cún M trả cho bà Phạm Thị Q 2.250.000 đồng tiền đo đạc đất và định giá tài sản.

Ông Vy Viết Th trả cho bà Phạm Thị Q 2.250.000 đồng tiền đo đạc đất và định giá tài sản.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (sau khi án có hiệu lực pháp luật), hàng tháng người phải thi hành án phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự.

Về án phí: đồng bị đơn bà Vòng Cún M phải chịu 397.250 đồng tiền án phí DSST, ông Vy Viết Th phải chịu 397.250 đồng tiền án phí DSST. Hoàn trả cho nguyên đơn 250.000 đồng tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Long Khánh, biên lai thu số 000109 ngày 01/7/2015.

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.

Nguyên đơn, đồng bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông D, bà E, chị Th, bà M, bà V, chị H được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:
- *Các đương sự;*
- *VKSND TX. Long Khánh;*
- *Lưu án văn ;*
- *Hồ sơ vụ án.*

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

Trương Thị Mỹ Lệ