TÒA ÁN NHÂN DÂN TP. V **TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 98/2025/DSST
Ngày 11-06-2025
"V/v tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ V
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lương Thị Thanh Hảo
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Tám
Ông Lê Văn Khoe

- Thư ký phiên tòa: Ông Khuất Cao Hoàng – Thư ký của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Văn S - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 06 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố V, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 40/2023/DSST ngày 22-02-2023 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2025/QĐXXST-DS ngày 20-01-2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 03/2025/QĐST-DS ngày 11-03-2025; Quyết định mở lại phiên tòa số 27/2025/QĐST-DS ngày 30-05-2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ủy ban nhân dân huyện C - Địa chỉ trụ sở: Số B T, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện ủy quyền: Ông Lê Đức H, sinh năm 1973 – Chức vụ: Phó Giám đốc Ban Quản lý Cảng B, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn S (tên gọi khác: Nguyễn Hồng S), sinh năm 1956 - Địa chỉ: Số A Đường C, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Lê Vương C – Đoàn Luật sư tỉnh B (có mặt).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Ủy ban nhân dân tỉnh B. Người đại diện ủy quyền: Ông Nguyễn Thái S2 – Phó Giám đốc Sở T3; bà Hồ Thanh V – Chuyên viên Sở T3; bà Nguyễn Thị Tố H1 – Phó trưởng phòng quản lý giá – Công sản và Tài chính doanh nghiệp Sở tài chính (có đơn xin xét xử vắng mặt).

2/ Ủy ban nhân dân thành phố V - Người đại diện ủy quyền: Ông Dương Văn T – Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường (vắng mặt).

3/ Ủy ban nhân dân Phường A - Người đại diện ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T1 – Công chức Địa chính - Xây dựng – Đô thị - Môi trường (có mặt).

4/ Nguyễn Thành T2, sinh năm 2002 - Địa chỉ: Số A Đường C, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

5/ Nguyễn Thành L, sinh năm 2007 - Địa chỉ: Số A Đường C, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có đơn xin xét xử vắng mặt).

6/ Trung tâm quản lý và phát triển nhà ở - Sở xây dựng tỉnh B – Địa chỉ: Số B L, phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn trình bày nội dung vụ kiện và yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết:

Diện tích đất 6.996,3m^2, thuộc thửa đất số 87, 560, tờ bản đồ số 108, vị trí đất tọa lạc tại phường A, thành phố V đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 465216 ngày 06-05-2009, giao cho Ủy ban nhân dân huyện C sử dụng vào mục đích đất cơ sở sản xuất, kinh doanh.

Sau đó, diện tích đất này được Ủy ban nhân dân huyện C giao cho Ban Quản lý Cảng Cảng B trực tiếp quản lý, sử dụng xây dựng bãi tập kết vật liệu đi huyện C theo Quyết định số 331/QĐ.UBND ngày 22-05-2009.

Khi Ủy ban nhân dân huyện C giao đất cho Ban Quản lý Cảng B quản lý, sử dụng thì trên đất có 02 hộ dân sinh sống là hộ ông Nguyễn Văn S và hộ ông U (hộ ông U không có tranh chấp và đã di dời đi theo yêu cầu của Ban Quản lý Cảng B).

Theo ông S trình bày, ông là nhân viên của Xí nghiệp chả cá thuộc Công ty Thủy sản xuất nhập khẩu C. Năm 1996, ông được lãnh đạo công ty phân về ở tại lô đất này để trông coi đất cho công ty. Trong quá trình trông coi đất cho công ty, ông S đã tự xây dựng 01 căn nhà tạm trên đất của công ty để ở. Năm 2006, do cơn bão số 09 đã làm sập căn nhà này, do không còn chỗ ở nào khác nên ông S đã xây dựng lại nhà ở tạm. Ông S đã gửi nhiều đơn cho Ủy ban nhân dân huyện C xác định gia đình khó khăn, xin ở tạm một thời gian, ổn định cuộc sống sẽ di dời đi nơi khác, cam kết khi di dời không yêu cầu gì về tài chính. Công văn số 02/UBND-TNMT ngày 03-01-

2007 của Ủy ban nhân dân huyện C trả lời đơn của ông S, đồng ý cho ông S xây dựng nhà tạm, thời gian ở tạm đến ngày 31-12-2007, ông S phải cam kết không yêu cầu bồi thường, hỗ trợ đối với phần nhà tạm và công trình vật kiến trúc trên đất.

Năm 2009, Ủy ban nhân dân huyện C tiến hành xây dựng công trình tường rào bảo vệ thửa đất trên. Ban Quản lý Cảng B đã ban hành Thông báo số 55/TB-BQL ngày 25-11-2009, yêu cầu ông S di dời tài sản, trả lại mặt bằng, song ông S không thực hiện như đã cam kết.

Vì vậy, Ủy ban nhân dân huyện C khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn S (Nguyễn Hồng S) chấm dứt hành vi chiếm hữu trái pháp luật, khôi phục lại tình trạng ban đầu, trả lại cho Ủy ban nhân dân huyện C diện tích đất bị hộ ông S đang chiếm dụng trên thực tế là 107m^2 thuộc một phần thửa đất số 87, 560, tờ bản đồ số 108, tọa lạc tại phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Cụ thể, căn cứ Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12-08-2024 của Tòa án nhân dân thành phố V xác định diện tích đất tranh chấp trên thực tế hộ ông S đang sử dụng là 107m^2. Trong đó bao gồm:

- Diện tích đất 72m^2: Ngang 06 m x dài 12 m, trên đất xây dựng 01 căn nhà tạm loại 1, mái tôn + mái lá, nền láng xi măng, vị trí xây dựng mặt tiền căn nhà tạm hướng ra mặt đường V.

- Diện tích đất 35m^2: Ngang 10 m x dài 3,5 m, trên đất là nền xi măng, cột sắt, mái tôn, vị trí xây dựng phần sân lợp mái tôn giáp đường V.

Quá trình giải quyết vụ án, Ủy ban nhân dân huyện C cung cấp Quyết định số 3336/QĐ-UBND ngày 22-11-2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh B quyết định thu hồi toàn bộ cơ sở nhà đất có diện tích 6.996,30m^2 đã cấp cho Ủy ban nhân dân huyện C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 465216 ngày 06-05-2009; giao cho Trung tâm quản lý và phát triển nhà ở - Sở xây dựng tỉnh B quản lý, bảo vệ, lập phương án xử lý.

Công văn số 46/CV-PTNO ngày 15-05-2025 của Trung tâm quản lý và phát triển nhà ở - Sở xây dựng tỉnh B xác định hiện nay đang thực hiện các thủ tục bàn giao, tiếp nhận tài sản công nêu trên để quản lý theo quy định.

Công văn số 2621/UBND-TCKH ngày 02-06-2025 của Ủy ban nhân dân huyện C yêu cầu Ban Quản lý Cảng B bàn giao nguyên trạng cơ sở nhà đất nêu trên cho Trung tâm quản lý và phát triển nhà ở - Sở xây dựng tỉnh B (nay là Trung tâm Quản lý hạ tầng kỹ thuật tỉnh B); thời gian hoàn thành chậm nhất là ngày 02-06-2025. Ủy ban nhân dân huyện C xác định đang thực hiện bàn giao nguyên trạng cơ sở nhà đất nêu trên cho Trung tâm quản lý và phát triển nhà ở - Sở xây dựng tỉnh B (nay là Trung tâm Quản lý hạ tầng kỹ thuật tỉnh B).

Tại phiên tòa hôm nay, Ủy ban nhân dân huyện C quyết định không rút yêu cầu khởi kiện; yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày ý kiến và yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết:

Đúng là từ năm 1996 gia đình ông S đã sử dụng khoảng 100m^2 đất thuộc một phần thửa đất số 87, 560, tờ bản đồ số 108, tọa lạc tại phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện C.

Nhưng ông S không tự ý lấn, chiếm diện tích đất trên mà do ông S là nhân viên hợp đồng của Công ty Thủy sản xuất nhập khẩu C có Quyết định tiếp nhận số 32 ngày 12-05-1995 của Công ty. Năm 1996, lãnh đạo Công ty Thủy sản xuất nhập khẩu C giao nhiệm vụ cho ông S trông giữ đất cho công ty nhưng chỉ bằng lời nói, không có quyết định phân công. Quá trình trông giữ đất cho công ty, ông S đã dựng nhà tạm trên đất của công ty để ở và buôn bán nhỏ.

Quá trình Tòa án giải quyết vụ án, ông S yêu cầu phản tố, yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện C đền bù thiệt hại khoản tiền ba tỷ đồng để tạo dựng chỗ ở mới.

Tuy nhiên, do tình hình thực tế hiện nay Ủy ban nhân dân huyện C không còn quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất nêu trên, tài sản đã thuộc chủ thể khác quản lý nên ông S quyết định tự nguyện rút toàn bộ yêu cầu phản tố, không yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện C đền bù thiệt hại số tiền ba tỷ đồng, không có ý kiến gì thêm.

Quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có đơn yêu cầu độc lập, những người có mặt tại phiên tòa không có yêu cầu gì, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đúng quy định. Tuy nhiên thời hạn giải quyết vụ án đã quá thời hạn quy định. Các đương sự chấp hành nghiêm chỉnh pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ các chứng cứ trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra lại tại phiên tòa, xem xét các yêu cầu của các đương sự thấy rằng tại thời điểm mở lại phiên tòa thì nguyên đơn Ủy ban nhân dân huyện C không còn quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất nêu trên, nên không còn quyền khởi kiện đối với quyền sử dụng đất nữa, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; bị đơn đã rút toàn bộ yêu cầu phản tố, nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố mà bị đơn đã rút.

Về chi phí thẩm định, định giá, án phí dân sự sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố V. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về áp dụng pháp luật tố tụng:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 5 và 7 Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; xác định quan hệ pháp luật của vụ án là "Tranh chấp quyền sử dụng đất"; Diện tích đất tranh chấp có vị trí tọa lạc tại thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nên thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân thành phố V theo loại vụ việc, lãnh thổ và Toà án nhân dân cấp huyện.

[1.1]. Xem xét áp dụng pháp luật tố tụng đối với nguyên đơn:

Căn cứ Điều 65 Luật đất đai năm 2013, xác định Quyết định số 3336/QĐ-UBND ngày 22-11-2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh B đã có hiệu lực thi hành, đã thu hồi toàn bộ cơ sở nhà đất có diện tích 6.996,30m^2 đã cấp cho Ủy ban nhân dân huyện C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 465216 ngày 06-05-2009. Đồng thời quyết định giao cơ sở nhà đất có diện tích 6.996,30m^2 nêu trên cho Trung tâm quản lý và phát triển nhà ở - Sở xây dựng tỉnh B quản lý, bảo vệ, lập phương án xử lý.

Đến thời điểm hiện tại, nguyên đơn Ủy ban nhân dân huyện C xác định đang thực hiện bàn giao nguyên trạng cơ sở nhà đất nêu trên cho Trung tâm quản lý và phát triển nhà ở - Sở xây dựng tỉnh B (nay là Trung tâm Quản lý hạ tầng kỹ thuật tỉnh B). Vì vậy, nguyên đơn Ủy ban nhân dân huyện C không còn quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất 6.996,3m^2, thuộc thửa đất số 87, 560, tờ bản đồ số 108, vị trí đất tọa lạc tại phường A, thành phố V đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 465216 ngày 06-05-2009.

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự, xác định đến thời điểm xét xử ngày hôm nay nguyên đơn Ủy ban nhân dân huyện C không còn quyền khởi kiện đối với diện tích đất 6.996,3m^2, thuộc thửa đất số 87, 560, tờ bản đồ số 108, vị trí đất tọa lạc tại phường A, thành phố V đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 465216 ngày 06-05-2009.

Căn cứ điểm g khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự, quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện Ủy ban nhân dân huyện C.

[1.2]. Xem xét áp dụng pháp luật tố tụng đối với bị đơn:

Sau khi xem xét Đơn phản tố ngày 08-12-2023 của bị đơn, Tòa án đã ban hành Thông báo về việc thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn số 40A/TB-TLVA ngày 01-04-2024.

Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn rút toàn bộ yêu cầu phản tố, nên căn cứ điểm b khoản 2 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự, quyết định đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu phản tố của bị đơn.

[1.3]. Xem xét áp dụng pháp luật tố tụng đối với những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thấy rằng:

- Các cơ quan chức năng có thẩm quyền quản lý về đất đai không có yêu cầu độc lập, nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

- Nguyễn Thành T2, Nguyễn Thành L là con của ông Nguyễn Văn S hiện đang ở cùng trên phần nhà đất đang tranh chấp, không có yêu cầu độc lập, nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[3]. Chi phí thẩm định, định giá: Nguyên đơn phải nộp toàn bộ chi phí thẩm định, định giá số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng); được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí đã nộp 10.000.000 đồng theo Bảng quyết toán chi phí thẩm định, định giá ngày 12-08-2024 của Tòa án nhân dân thành phố V. Nguyên đơn đã nộp đủ tiền chi phí thẩm định, định giá.

[4]. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Trả lại số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) cho nguyên đơn.

- Bị đơn là người cao tuổi, nên được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; điểm a khoản 1 Điều 192, điểm g khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 217; khoản 3 Điều 218; khoản 2 Điều 219; các Điều 235, 244, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 65 Luật đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 40/2023/DSST ngày 22-02-2023 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ủy ban nhân dân huyện C.

2. Đình chỉ giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn S (tên gọi khác: Nguyễn Hồng S) đã được thụ lý theo Thông báo về việc thụ lý yêu cầu phản tố số 40A/TB-TLVA ngày 01-04-2024.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Trả lại nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0003848 ngày 21-02-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn S là người cao tuổi, đã được xét miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí theo Thông báo về việc xét đơn đề nghị miễn, giảm tạm ứng án phí số 40/2024/TB-TA ngày 01-04-2024 của Tòa án nhân dân thành phố V.

4. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án; các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết công khai để yêu cầu Toà án cấp trên xét xử lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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 qui định tại Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- VKSND TP.V;
- Thi hành án dân sự TP.V;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Lương Thị Thanh Hảo