**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: 08/2023/DS-ST
Ngày 28-4-2023
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu trả hoa lợi do sử dụng đất; yêu cầu tính công sức khai phá, tôn tạo 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 Nguyễn Văn Mạnh.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Bà Lê Thị Phương Dung;

Ông Phạm Xuân Hào.

***- Thư ký phiên tòa***: Ông Hồ Phúc Vĩnh, 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:*** Bà Nguyễn Phương Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 162/2021/TLST-DS ngày 23/11/2021 về tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu trả hoa lợi do sử dụng đất; yêu cầu tính công sức khai phá, tôn tạo đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 15/2023/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Lê Thị T, sinh năm 1968; địa chỉ: Ấp 5, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- *Bị đơn*: Bà Trương Thị M, sinh năm 1962; địa chỉ: Ấp 5, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.

*Người làm chứng*:

- Ông Trần Văn T1, sinh năm 1958; địa chỉ: Ấp 5, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.

- Ông Nguyễn Huy L, sinh năm 1946; địa chỉ: Ấp 5, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, biên bản lấy lời khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, tại phiên tòa nguyên đơn trình bày*: Bà T là chủ sở hữu thửa đất số 318 tờ bản đồ số 62 tọa lạc tại ấp 5, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương được Uỷ ban nhân dân huyện Phú Giáo cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/4/2002.

Nguồn gốc thửa đất là do chuyển nhượng của ông Nguyễn Thành L. Quá trình sử dụng do làm công nhân ở Thành phố Hồ Chí Minh nên bà T để cho anh trai là ông Nguyễn Huy L sử dụng. Phần đất giáp suối của bà T gần phần đất của bà M thì ông Nguyễn Huy L không sử dụng nên bà M có trồng cây cao su trên đất. Dù nhiều lần gia đình và ấp hòa giải yêu cầu bà M trả lại nhưng bà M thỏa thuận khi nào bà T thanh lý cây cao su thì bà M cũng thanh lý cây cao su và trả lại đất cho bà T. Tuy nhiên, khi bà T thanh lý cây cao su và yêu cầu bà M trả lại đất thì bà M không đồng ý. Nay, bà T yêu cầu bà M trả lại diện tích đất sau đo đạc là 2.272,9m$^2$ cho bà T, yêu cầu bà M thu hoạch các cây cao su bà M trồng trên đất của bà T; yêu cầu bà M trả tiền hoa lợi do được sử dụng đất của bà T với số tiền 100.000.000 đồng. Tại phiên tòa, bà T xin rút yêu cầu bà M trả tiền hoa lợi do được sử dụng đất của bà T với số tiền 100.000.000 đồng.

- *Theo đơn phản tố, biên bản lấy lời khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải bị đơn trình bày*: Năm 2002, bà M có khai phá phần đất đang tranh chấp diện tích đất sau đo đạc là 2.272,9m$^2$ thuộc ấp 5, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương. Thời điểm đó đất đang hố bom, nhiều cây le, bụi rừng. Bà M có thuê máy về để san phẳng phần đất và trồng cây cao su. Sau đó có tranh chấp thì ấp có hòa giải và nói bà M dời sang 02 hàng cao su thì bà M có dời sang 02 hàng cao su và bà M san lấp tiếp. Lúc đó bà M cũng không biết đất của bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tới khu đất hiện nay đang tranh chấp. Và bà M quản lý, sử dụng thửa đất và trồng cây cao su cho đến nay. Nay, bà M đồng ý trả lại diện tích đất cho bà T nhưng yêu cầu bà T trả lại tiền công sức san lấp, tu tạo tăng giá trị đất là 100.000.000 đồng. Bà M không đồng ý việc bà T yêu cầu bà M trả hoa lợi 100.000.000 đồng.

Tại đơn xin rút đơn phản tố, đơn xin xét xử vắng mặt bà M xin rút yêu cầu phản tố đối với bà T, đồng ý trả lại đất cho bà T và xin bà T cho 1 đến 2 tháng để thu hoạch toàn bộ cây cao su trả lại đất cho bà T.

*Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng ông Nguyễn Huy L trình bày*: Ông là anh bà Lê Thị T, ông thống nhất với lời khai của bà T và không có ý kiến gì thêm.

*Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng ông Trần Văn T1 trình bày*: Trước đây ông là trưởng ấp 5, xã A, thời điểm năm 2003 thì ông có hòa giải đất đai giữa bà T và bà M, hai bên đã cắm mốc và hòa giải thành.

*Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Phú Giáo phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi kết thúc phần tranh luận và đối đáp, Thẩm phán, Hội đồng xét xử (viết tắt là HĐXX), Thư ký đã tiến hành đúng, đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định. Tại phiên tòa sơ thẩm, những người tiến hành tố tụng như Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, có vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử.

Về nội dung vụ án: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất 2.272,9m$^2$ thuộc một phần thửa đất số 318, tờ bản đồ số 62 tọa lạc tại ấp 5, xã A, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương, yêu cầu bị đơn thu hoạch cây cao su để trả lại đất cho nguyên đơn, yêu cầu bị đơn trả 100.000.000 đồng tiền hoa lợi do sử dụng đất của nguyên đơn, bị đơn đồng ý trả lại cho nguyên đơn, xin nguyên đơn gia hạn thời gian 1 đến 2 tháng để bị đơn thu hoạch cây cao su trả lại đất cho nguyên đơn, bị đơn xin rút yêu cầu phản tố. Nguyên đơn cũng xin rút yêu cầu khởi kiện bổ sung, không yêu cầu bị đơn trả 100.000.000 đồng tiền hoa lợi. Xét thấy, việc rút đơn khởi kiện bổ sung của nguyên đơn, đơn phản tố của bị đơn là tự nguyện nên đề nghị HĐXX đình chỉ yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn về việc trả lại diện tích đất 2.272,9m$^2$ thuộc một phần thửa đất số 318, tờ bản đồ số 62 tọa lạc tại ấp 5, xã A, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương cho 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 tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, HĐXX nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả diện tích đất 2.272,9m$^2$ thuộc một phần thửa đất số 318, tờ bản đồ số 62 tọa lạc tại ấp 5, xã A, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương, yêu cầu thu hoạch cây cao su để trả lại đất cho nguyên đơn, yêu cầu bị đơn trả 100.000.000 đồng tiền hoa lợi; bị đơn có yêu cầu phản tố, yêu cầu nguyên đơn trả tiền công sức san lấp, tu tạo tăng giá trị đất là 100.000.000 đồng cho bị đơn. Do đó, HĐXX xác định đây là tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu trả hoa lợi do sử dụng đất; yêu cầu tính công sức khai phá, tôn tạo đất. Thửa đất hiện ở ấp 5, 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 năm 2015.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Bị đơn, người làm chứng có đơn xin xét xử vắng mặt nên HĐXX căn cứ các Điều 227, 228, 238 xét xử vắng mặt bị đơn, người làm chứng.

[3] Về nội dung tranh chấp: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất 2.272,9m$^2$ thuộc một phần thửa đất số 318, tờ bản đồ số 62 tọa lạc tại ấp 5, xã A, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương, yêu cầu bị đơn thu hoạch cây cao su để trả lại đất cho nguyên đơn, yêu cầu bị đơn trả 100.000.000 đồng tiền hoa lợi do sử dụng đất của nguyên đơn. Bị đơn có yêu cầu phản tố, yêu cầu nguyên đơn trả tiền công sức san lấp, tu tạo tăng giá trị đất là 100.000.000 đồng cho bị đơn.

[3.1] Tại phiên tòa, nguyên đơn xin rút yêu cầu khởi kiện bổ sung, ngày 21/4/2023 bị đơn có đơn xin rút đơn yêu cầu phản tố. HĐXX xét thấy, việc rút đơn khởi kiện bổ sung của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn là tự nguyện nên HĐXX đình chỉ yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn, đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn.

[3.2] Tại biên bản lấy lời khai, tại biên bản hòa giải và tại đơn xin giải quyết vụ án vắng mặt bị đơn đồng ý trả lại diện tích đất 2.272,9m$^2$ thuộc một phần thửa đất số 318, tờ bản đồ số 62 tọa lạc tại ấp 5, xã A, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương cho nguyên đơn, bị đơn đề nghị nguyên đơn gia hạn cho 1 đến 2 tháng để thu hoạch toàn bộ cây cao su nằm trên phần đất tranh chấp. Nguyên đơn đồng ý cho bị đơn thời gian 01 tháng 05 ngày kể từ ngày 28/4/2023 để thu hoạch cây cao su trả lại đất cho nguyên đơn nên HĐXX ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn, bị đơn. Theo mảnh trích lục địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phú Giáo phát hành thì diện tích đất tranh chấp thuộc một phần thửa số 318 tờ bản đồ số 62 tọa lạc tại ấp 5, xã A, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương được Ủy ban nhân dân huyện Phú Giáo cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị T.

[4] Từ các căn cứ trên HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại diện tích đất 2.272,9m$^2$ thuộc một phần thửa đất số 318 tờ bản đồ số 62 tọa lạc tại ấp 5, xã A, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương cho nguyên đơn.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc cho bị đơn 01 tháng 05 ngày kể từ ngày 28/4/2023 để thu hoạch toàn bộ cây cao su trên phần đất tranh chấp của bị đơn trồng trên đất của nguyên đơn.

[5] Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa về nội dung vụ án là có cơ sở nên HĐXX chấp nhận.

[6] Về chi phí đo đạc, thẩm định là 2.500.000 đồng, nguyên đơn đã nộp, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định để trả lại cho nguyên đơn.

[7] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Theo biên bản thỏa thuận giá giữa nguyên đơn và bị đơn thì phần đất tranh chấp có giá trị 100.000.000 đồng nên án phí là 100.000.000 đồng x 5%= 5.000.000 đồng.

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 71, 92, 147, 227, 228, 238, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Khoản 2 Điều 26 của 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.** Đình chỉ yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn bà Lê Thị T đối với bị đơn bà Trương Thị M về việc yêu cầu bị đơn trả 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) tiền hoa lợi do sử dụng đất của nguyên đơn.

**2.** Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trương Thị M đối với nguyên đơn bà Lê Thị T về việc yêu cầu nguyên đơn trả 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) tiền công sức tôn tạo, tăng giá trị đất.

**3**. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị T đối với bị đơn bà Trương Thị M về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Buộc bị đơn bà Trương Thị M có trách nhiệm trả lại diện tích đất 2.272,9m$^2$ thuộc một phần thửa đất số 318, tờ bản đồ số 62 tọa lạc tại ấp 5, xã A, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương cho nguyên đơn bà Lê Thị T.

Tứ cận của thửa đất như sau:

Đông giáp Suối;

Tây giáp thửa 325, 326;

Nam giáp đường Bàu Tre;

Bắc giáp thửa 130;

(Có bản vẽ kèm theo).

Chậm nhất là ngày 03/6/2023, bị đơn bà Trương Thị M có trách nhiệm thu hoạch toàn bộ cây cao su nằm trên diện tích đất tranh chấp để giao lại đất cho nguyên đơn bà Lê Thị T.

**4.** Về án phí dân sự sơ thẩm:

Trả lại cho nguyên đơn bà Lê Thị T số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai số 0007821 ngày 17/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Giáo và 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng) theo Biên lai số 0005057 ngày 17/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Giáo.

Bị đơn bà Trương Thị M phải nộp 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) được khấu trừ số tiền 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng) theo Biên lai số 0005057 ngày 17/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Giáo. Bị đơn còn phải nộp 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng).

**5.** Về chi phí đo đạc, thẩm định tài sản là 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng). Bị đơn có trách nhiệm trả 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng) cho nguyên đơn.

**6.** Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết 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;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VP.

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

**Nguyễn Văn Mạnh**