

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LV
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 126/2024/DS-ST

Ngày: 01-10-2024

“V/v tranh chấp về quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LV, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Phan Thành Nhân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Bạch Linh.

2. Bà Chung Thị Thu Nguyệt.

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thanh Kiều - Thư ký Toà án nhân dân huyện LV, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện LV, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Hoàng Duy - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 10 năm 2024, tại Phòng xử án, Toà án nhân dân huyện Lấp Vò xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 620/2022/TLST-DS ngày 27/12/2022 về việc “Tranh chấp về quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 260/2024/QĐXXST-DS ngày 29/8/2024, giữa:

- Nguyên đơn: Công ty trách nhiệm hữu hạn S (gọi tắt là Công ty S); Địa chỉ liên hệ: Lầu B, Tòa nhà P, số C, đường K, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Hoàng G; Chức vụ: Giám đốc; Địa chỉ: Lầu B, Tòa nhà P, số C, đường K, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Trung T; Địa chỉ: Tổ E, Khu phố D, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương; Địa chỉ liên hệ: Lầu B, Tòa nhà P, số C, đường K, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

- Bị đơn: Ông Dương Văn N, sinh năm 1952; Địa chỉ: Quốc lộ H, khóm B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công ty S là ông Nguyễn Trung T trình bày:

Nguồn gốc của thửa đất số 35, tờ bản đồ số 34, diện tích 1.959,3m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm và thửa đất số 36, tờ bản đồ số 34, diện tích 155m², mục đích sử dụng đất nông nghiệp trong đô thị, đất tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, do Công ty S đứng tên quyền sử dụng đất (QSDĐ), được Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Đồng Tháp cấp cùng ngày 17/02/2012 là Công ty S nhận chuyển nhượng của con ông Dương Văn N là anh Dương Ngọc G1 vào cuối năm 2011. Thời điểm Công ty S nhận chuyển nhượng thì đất trồng, đến thời điểm dịch Covid-19 vào năm 2021 thì ông N tự ý vào chiếm đất và xây dựng nhà, trồng cây trên đất.

Nay Công ty S yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông N di dời tất cả các tài sản trên đất để trả lại Công ty S thửa đất số 35, tờ bản đồ số 34, diện tích theo đo đạc thực tế là 1.941m², trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10, M11, M12 về M1 theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 01/7/2024 của Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai huyện L, đất tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, do Công ty S đứng tên QSDĐ, được UBND tỉnh Đ cấp ngày 17/02/2012.

Công ty S rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 34, diện tích 155m², mục đích sử dụng đất nông nghiệp trong đô thị, đất tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, do Công ty S đứng tên QSDĐ, được UBND tỉnh Đ cấp ngày 17/02/2012.

Tại phiên tòa, Công ty S đồng ý cho ông N được lưu cư và sử dụng một phần căn nhà cho đến khi ông N chết, diện tích đo đạc thực tế là 13m² trong phạm vi các mốc M2, M3, M15, M16 về M2 theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 01/7/2024 của Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai huyện L, thuộc một phần của thửa đất số 35, tờ bản đồ số 34, đất tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, do Công ty S đứng tên QSDĐ, được UBND tỉnh Đ cấp ngày 17/02/2012. Đồng thời, Công ty S tự nguyện chịu tất cả các chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

Công ty S thống nhất với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp và Biên bản định giá tài sản.

- Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/6/2024, bị đơn Dương Văn N trình bày:

Ông N đồng ý theo yêu cầu của Công ty S. Trong trường hợp Công ty S có cho người khác thuê hoặc chuyển nhượng đất, thì ông N đồng ý tháo dỡ di dời tất cả tài sản có trên đất. Đối với căn nhà cấp 4 trên đất mà ông N đã xây dựng thì ông N đề nghị cho ông N được tiếp tục sử dụng, do ông N không còn chỗ ở nào khác.

Ông N thống nhất với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp và Biên bản định giá tài sản.

Tại phiên tòa, người đại diện theo uỷ quyền của Công ty S là ông Nguyễn Trung T trình bày tranh luận như sau: Ông T thống nhất với các ý kiến đã trình bày nên không trình bày tranh luận.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đầy đủ và đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Qua tranh tụng tại phiên tòa và trên cơ sở phân tích, đánh giá chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty S. Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty S về việc cho ông N được lưu cư và sử dụng một phần căn nhà cho đến khi ông N chết và tự nguyện chịu các chi phí tố tụng.

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 tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của đương sự: Xét thấy, bị đơn Dương Văn N đã được Toà án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Theo Công văn số 3670/CNVPĐKĐĐHLV-ĐKCG ngày 17/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L và Công văn số 701/VPĐKĐĐ-TTLT ngày 12/7/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ về việc cung cấp thông tin và tài liệu kèm theo thể hiện: Nguồn gốc thửa đất số 35, tờ bản đồ số 34 trước đây là thửa đất số 521, tờ bản đồ số 6a, do anh Dương Ngọc G1 đứng tên QSDĐ và được UBND huyện L cấp giấy vào ngày 18/01/2006. Đến ngày 22/7/2011, anh G1 và chị Võ Thị Hoàng H chuyển nhượng cho Công ty S và được UBND tỉnh Đ cấp đổi theo bản đồ địa chính chính quy thành thửa đất số 35, tờ bản đồ số 34 vào ngày 17/02/2012.

[2.2] Đồng thời, theo lời thừa nhận của ông N tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/6/2024, thì ông N đồng ý theo yêu cầu của Công ty S. Trong trường hợp Công ty S có cho người khác thuê hoặc chuyển nhượng đất, thì ông N đồng ý tháo dỡ, di dời tất cả tài sản có trên đất. Đối với căn nhà cấp 4 trên đất mà ông N đã xây dựng thì ông N đề nghị cho ông N được tiếp tục sử dụng, do ông N

không còn chỗ ở nào khác. Do đó, đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.3] Như vậy, nguồn gốc thửa đất số 35, tờ bản đồ số 34 là Công ty S nhận chuyển nhượng từ anh G1 và chị H, khi ông N cất nhà và trồng cây trên đất không có sự đồng ý của Công ty S nên yêu cầu khởi kiện của Công ty S yêu cầu ông N di dời tất cả các tài sản trên đất để trả lại cho Công ty S thửa đất số 35, tờ bản đồ số 34, diện tích theo giấy chứng nhận là 1.959,3m², diện tích theo đo đạc thực tế là 1.941m², trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10, M11, M12 về M1 theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 01/7/2024 của Chi nhánh V đăng ký đất đai huyện L, đất tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, do Công ty S đứng tên QSDĐ, được UBND tỉnh Đ cấp ngày 17/02/2012 là có căn cứ để chấp nhận.

[2.4] Đối với việc Công ty S rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 34, diện tích 155m², mục đích sử dụng đất nông nghiệp trong đô thị, đất tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, do Công ty S đứng tên QSDĐ, được UBND tỉnh Đ cấp ngày 17/02/2012. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty S là tự nguyện và phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu này.

[2.5] Đối với việc Công ty S đồng ý cho ông N được lưu cư và sử dụng một phần căn nhà cho đến khi ông N chết, diện tích đo đạc thực tế là 13m² trong phạm vi các mốc M2, M3, M15, M16 về M2 theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 01/7/2024 của Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai huyện L, thuộc một phần của thửa đất số 35, tờ bản đồ số 34, đất tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, do Công ty S đứng tên QSDĐ, được UBND tỉnh Đ cấp ngày 17/02/2012. Xét thấy, việc Công ty S đồng ý cho ông N được lưu cư và sử dụng một phần căn nhà cho đến khi ông N chết là tự nguyện và cũng thể hiện sự nhân văn, nhân đạo. Do đó, Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của Công ty S.

[2.6] Qua phân tích nêu trên cho thấy, yêu cầu khởi kiện của Công ty S và phát biểu về việc giải quyết vụ án của Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty S là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của Công ty S được chấp nhận toàn bộ và ông N là người cao tuổi và có đề nghị được miễn án phí nên thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại các điều 11, 12, 13 và 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Do đó, ông N được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

[4] Về chi phí tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Công ty S đã nộp tạm ứng chi phí đo đạc 4.722.000 đồng, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ

1.000.000 đồng, chi phí thẩm định giá tài sản 800.000 đồng. Tổng cộng là 6.522.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của Công ty S được chấp nhận, nên ông N phải chịu chi phí tố tụng theo quy định tại các điều 157, 158, 165 và 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, Công ty S đã tự nguyện chịu các chi phí tố tụng, nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[5] Về quyền kháng cáo: Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn Công ty S là ông T có mặt tại phiên tòa, nên Công ty S có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Bị đơn ông N vắng mặt tại phiên tòa, nên có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự được quy định tại các điều 271, 272 và 273 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, khoản 5 và khoản 25 Điều 70, Điều 91, Điều 92, Điều 94, Điều 95, Điều 147, Điều 155, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 163, Điều 164, Điều 165, Điều 166, Điều 228, Điều 271, Điều 272 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 166 của Bộ luật Dân sự;

Áp dụng các điều 12, 13 và 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty trách nhiệm hữu hạn S.

Buộc ông Dương Văn N di dời tất cả các tài sản, cây trồng và vật kiến trúc, công trình phụ (nếu có) để giao trả cho Công ty trách nhiệm hữu hạn S thửa đất số 35, tờ bản đồ số 34, diện tích theo giấy chứng nhận là 1.959,3m², diện tích theo đo đạc thực tế là 1.941m², trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10, M11, M12 về M1 theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 01/7/2024 của Chi nhánh V đăng ký đất đai huyện L, đất tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, do Công ty S đứng tên QSDĐ, được UBND tỉnh Đ cấp ngày 17/02/2012.

Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty S đồng ý cho ông Dương Văn N được lưu cư và sử dụng một phần căn nhà cấp 4 cho đến khi ông Dương Văn N chết, diện tích đo đạc thực tế là 13m² trong phạm vi các mốc M2, M3, M15, M16 về M2 theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 01/7/2024 của Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai huyện L, thuộc một phần thửa đất số 35, tờ bản đồ số 34, đất tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, do Công ty S đứng tên QSDĐ, được UBND tỉnh Đ cấp ngày 17/02/2012.

(Kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp và Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 01/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Đồng Tháp)

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty trách nhiệm hữu hạn S về việc yêu cầu ông Dương Văn N di dời tất cả các tài sản, cây trồng và vật kiến trúc, công trình phụ (nếu có) để giao trả cho Công ty trách nhiệm hữu hạn S thửa đất số 36, tờ bản đồ số 34, diện tích 155m², mục đích sử dụng đất nông nghiệp trong đô thị, đất tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, do Công ty S đứng tên QSDĐ, được UBND tỉnh Đ cấp ngày 17/02/2012.

3. Về án phí và tạm ứng án phí:

- Ông Dương Văn N là người cao tuổi và có đề nghị miễn tiền án phí, nên được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

- Hoàn trả cho Công ty trách nhiệm hữu hạn S số tiền 5.259.000 đồng (Năm triệu, hai trăm năm mươi chín nghìn đồng) mà Công ty trách nhiệm hữu hạn S đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0016291, ngày 15/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

4. Về chi phí tố tụng và tạm ứng chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty trách nhiệm hữu hạn S tự nguyện chịu chi phí tố tụng tổng cộng là 6.522.000 đồng (Sáu triệu, năm trăm hai mươi hai nghìn đồng).

5. Về quyền kháng cáo:

- Công ty trách nhiệm hữu hạn S có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

- Ông Dương Văn N có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

6. Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 7a, 7b và 9 của

Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND huyện LV;
- Chi cục THADS huyện LV;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, VT (Nh).

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

(Đã ký)

Phan Thành Nhân