

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ L
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 20/2024/DS - ST
Ngày: 04/4/2024
V/v: "Tranh chấp đất đai"

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ LA GI, TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Vũ Toàn.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Quang
2. Ông Nguyễn Thanh Hoàng

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Nga – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã L.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã L tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Chính - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 4 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã L xét xử công khai vụ án thụ lý số: 131/2021/TLST-DS ngày 30 tháng 11 năm 2021 về việc: "Tranh chấp đất đai" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 36/2023/QĐST-DS ngày 08 tháng 6 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số: 24/2023/QĐST-DS ngày 30 tháng 6 năm 2023, Thông báo mở lại phiên tòa số: 07/2024/TB-TA ngày 20/3/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lại Thị P - sinh năm 1968. Có mặt.

HKTT: Thôn Bàu Thạch, xã Phô Cường, huyện Đ. P, tỉnh Quảng Ngãi.

Chỗ ở hiện nay: Khu phố 2, phường Phước Hội, thị xã L, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Phan Thị Thanh H – sinh năm 1962. Có mặt.

Địa chỉ: Khu phố 5, phường Phước Hội, thị xã L, tỉnh Bình Thuận.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị P - sinh năm 1976. Vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn Phước Thọ, xã Tân Phước, thị xã L, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Ngô Ngọc T – sinh năm 1996. Có đơn xin xử vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn Tân Lý 2, xã Tân Bình, thị xã L, tỉnh Bình Thuận.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Thanh H – sinh năm 1967. Có mặt.

HKTT: Thôn Bàu Thạch, xã Phô Cường, huyện Đ.P, tỉnh Quảng Ngãi.

Chỗ ở hiện nay: Khu phố 2, phường Phước Hội, thị xã L, tỉnh Bình Thuận.

- Người làm chứng: Ông Đinh Văn H – sinh năm 1961. Vắng mặt.

Địa chỉ: Số nhà 486 thôn Thanh Linh, xã Tân Phước, thị xã L, tỉnh Bình Thuận.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và bản tự khai, bà Lại Thị P – nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Phan Thị Thanh H trình bày:

Bà Lại Thị P nhận chuyển nhượng của bà Phan Thị Thanh H thửa đất số 87, tờ bản đồ số 35, diện tích 182,5 m², địa chỉ: Thôn Thanh Linh, xã Tân Phước, thị xã L, tỉnh Bình Thuận, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 674449, số vào sổ cấp GCN CS 05388 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B. T cấp ngày 08/7/2019, cập nhật biến động ngày 08/8/2019, ngày 03/10/2019, ngày 02/12/2019, ngày 04/12/2019, ngày 03/01/2020. Hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Văn phòng công chứng chứng nhận ngày 22/6/2020. Hiện nay, bà P đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 619244, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B. T cấp ngày 30/9/2020 đối với thửa đất số 537, tờ bản đồ số 35, diện tích 182,5 m².

Sau khi nhận chuyển nhượng, bà P phát hiện bà Nguyễn Thị P đã lấn chiếm phần diện tích đất khoảng 50 m², thuộc một phần của thửa đất trên. Phần diện tích mà bà P lấn chiếm có tứ cận: Phía Đông giáp đất bà Nguyễn Thị T, phía Tây giáp đất bà Nguyễn Thị Thanh K, phía Nam giáp đất bà Phan Thị Thanh H, phía Bắc giáp suối. Bà P nhiều lần yêu cầu bà P phải trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm nhưng bà P không đồng ý.

Bà P có nộp đơn yêu cầu UBND xã T. P hoà giải. Ngày 03/12/2020, UBND xã T P đã tiến hành hoà giải tranh chấp đất đai giữa bà P và bà P nhưng không thành.

Bà P yêu cầu Toà án giải quyết: Buộc bà Nguyễn Thị P trả lại cho bà diện tích đất khoảng 50 m², thuộc một phần của thửa đất số 537, tờ bản đồ số 35, diện tích 182,5 m², toạ lạc tại thôn Thanh Linh, xã Tân Phước, thị xã L, tỉnh B. căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 619244, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B.T cấp ngày 30/9/2020 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà P. Quá trình giải quyết, bà P thừa nhận số liệu phần diện tích đất tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai L đo vẽ là 30,9 m² và yêu cầu bị đơn phải trả lại phần diện tích đất lấn chiếm là 30,9 m².

Tại phiên toà, nguyên đơn vẫn giữ nguyên ý kiến.

Theo bản tự khai và các lời khai tại Tòa án nhân dân thị xã L, bị đơn –bà Nguyễn Thị P và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Ngô Ngọc T trình bày:

Bà Nguyễn Thị P được ông Đinh Văn H có thửa đất diện tích 6.800 m² bán cho cháu rể là ông Huỳnh Văn T bằng giấy viết tay, chưa chuyển tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2006, ông T bán cho bà Phan Thị Thanh H, lúc này ông H làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H nhưng ông T là người nhận tiền chuyển nhượng (vừa ngay tình vừa đúng pháp luật).

Bà H có thuê ông H cắm cọc bê tông ranh giới thửa đất đến sát mương nước. Từ mương nước trở về suối là phần đất của bà P được ông H cho từ năm 2013. Do đất xấu, chũng ngập nước sát suối mùa mưa thường có lũ hay sạt lở và đã từng cuốn trôi cây cầu bắt qua suối. Khi bà P nhận phần đất này đã cải tạo san lấp khơi thông dòng chảy, trồng cây chống sạt lở và trồng cỏ nuôi bò. Sau này, bà H tự ý phân lô bán nền cho nhiều hộ dân. Tất cả các thửa đất cũng có ranh giới đến mương nước trong đó có hai hộ hai đầu đều xây nhà.

Thửa đất bà H nhận chuyển nhượng có diện tích, có bản đồ và ranh giới rõ ràng là trụ cọc bê tông và mương nước. Sau này khi biết bà Nguyễn Thị P có thửa đất liền kề đang canh tác quản lý và sử dụng phía bên kia mương nước hoàn toàn tách biệt với thửa đất của bà H đã phân lô rồi bán cho bà P. Nay bà P lợi dụng việc bà P chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng nhau tranh chấp.

Ngày 25/02/2022, ông Ngô Ngọc T có đơn phản tố đối với bà P cụ thể yêu cầu Toà án xem xét và tuyên thửa đất có diện tích khoảng 480 m², rộng khoảng 11m x 50m dài, có phần đuôi đất rộng khoảng 05m. giá trị hiện tại khoảng 280.000.000 đồng mà bà P đang canh tác, sử dụng lâu nay từ khi ông H cho là thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị P và việc bà P tranh chấp diện tích đất khoảng 50 m² với bà P là không đúng với quy định pháp luật.

Quá trình giải quyết, ngày 14/9/2022, ông T có đơn rút yêu cầu phản tố.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

* Ông Nguyễn Thanh H trình bày: Ông Nguyễn Thanh H là chồng của bà Lại Thị P. Số tiền bà P nhận chuyển nhượng thửa đất của bà H là tài sản chung của vợ chồng ông, ông H để cho bà P đứng tên, mục đích mua để xây nhà ở.

Người làm chứng: Ông Đinh Văn H trình bày:

Ông H có phần đất được nhận của Hợp tác xã II xã T.T để trồng cây theo chương trình Bam. Năm 1986, ông được Nhà nước cấp sổ đỏ do ông Hoàng Thái T địa chính xã T. T (cũ) là người trực tiếp đo. Số diện tích đo được là 6.800 m² chạy từ phần đất của ông Đ đến đường mương ông H đào để lấy nước vào ruộng, lúc đó dọc theo mương có hàng cây gai rừng làm ranh giới, phía bên kia là ao nước trải đến lòng Suối Dứa nên không đo được phải bỏ lại vì không trồng được keo và bạch đàn.

Năm 2007, ông H chuyển nhượng cho ông Huỳnh Xuân T tại thôn Phước Linh, xã T.P. Đến năm 2011, ông T sang nhượng lại cho bà H, giữa ba người đã tiến hành chỉ rõ ranh giới là đến mép mương lấy nước, nếu ông H bán luôn mương thì sẽ không lấy nước tiếp được. Sau đó, bà H có thuê ông H cắm 32 cây cọc xung quanh khu vực đất.

Riêng lô đất còn lại ông H cho bà P móc lòng suối để khơi thông dòng chảy bảo vệ cây cầu khỏi phải hư để bà con có phương tiện qua lại và lấy toàn bộ hục nước sâu nâng lên để trồng cỏ nuôi bò, vì số đất dư mới cải tạo chưa kịp làm giấy chứng nhận quyền sử dụng nên bà H lợi dụng khai là ông H bán và tranh chấp với bà P, việc này có ông T làm chứng, vì ông chuyển nhượng cho ông T chứ không phải bà H.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã L phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: 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: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa tuân theo pháp luật tố tụng; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng là đúng pháp luật; Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng là đúng pháp luật.

Về nội dung: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bà Nguyễn Thị P phải trả lại cho bà Lại Thị P diện tích 30,9 m² đất thuộc một phần của thửa đất số 537, tờ bản đồ số 35, diện tích 182,5 m² tại thôn Thanh Linh, xã Tân Phước, thị xã L, tỉnh Bình Thuận thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 619244 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B.T cấp ngày 30.9.2020 mang tên bà Lại Thị P.

Quá trình giải quyết, bị đơn có yêu cầu phản tố về việc yêu cầu Tòa án xem xét và tuyên thửa đất có diện tích khoảng 480 m², nhưng sau đó đã có đơn xin rút yêu cầu phản tố, vì vậy đình chỉ đối với yêu cầu phản tố của bị đơn.

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí DSST và lệ phí thẩm định, định giá và bản vẽ; Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đối với việc đình chỉ yêu cầu phản tố cho bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và lời phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết tranh chấp:

Nguyên đơn bà Lại Thị P khởi kiện bà Nguyễn Thị P về việc "Tranh chấp đất đai". Thửa đất tranh chấp tại thôn Thanh Linh, xã Tân Phước, thị xã L, tỉnh Bình Thuận. Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, yêu cầu khởi kiện của bà Lại Thị P là "Tranh chấp đất đai" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã L, tỉnh Bình Thuận.

[2] Về sự có mặt của đương sự tại phiên tòa: Bị đơn vắng mặt, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn có đơn xin xử vắng mặt, người làm chứng vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Bà Lại Thị P tranh chấp 30,9 m² (nằm trong diện tích 182,5 m²) đất tại thôn Thanh Linh, xã Tân Phước, thị xã L, tỉnh Bình Thuận. Bà P cho rằng nguồn gốc diện tích đất tranh chấp này là do bà và ông Nguyễn Thanh H nhận chuyển nhượng của bà Phan Thị Thanh H ngày 22/6/2020 thửa đất số 87, tờ bản đồ số 35, có diện tích 182,5 m², mục đích là để xây dựng nhà ở và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B.T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 619244 cấp ngày 30.9.2020 đối với thửa đất số 537, tờ bản đồ số 35, diện tích 182,5 m² mang tên bà Lại Thị P. Khi tiến hành đo vẽ thì bà P phát hiện bà

Nguyễn Thị P đã lấn chiếm phần diện tích đất phía sau của bà để trồng cỏ cho bò ăn. Bà P nhiều lần yêu cầu bà L trả lại phần diện tích đất tranh chấp nhưng bà P không đồng ý. Ngày 03/12/2020, UBND xã T.P đã tiến hành hoà giải tranh chấp giữa hai bên nhưng không thành.

Căn cứ Công văn số: 682/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 13/3/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B. T phúc đáp Công văn số: 28/TALG ngày 24/01/2024 của Toà án nhân dân thị xã L thì việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 619244 cấp ngày 30.9.2020 thửa đất số 537, tờ bản đồ số 35, diện tích 182,5 m² đất ở nông thôn tại thôn Thanh Linh, xã Tân Phước, thị xã L, tỉnh Bình Thuận cho bà Lại Thị P là đúng trình tự thủ tục, đúng quy định pháp luật.

Phía bị đơn bà Nguyễn Thị P khai rằng diện tích đất này có nguồn gốc do ông Đinh Văn H cho, bà đã cải tạo san lấp khơi thông dòng chảy, trồng cây chống sạt lở và trồng cỏ nuôi bò và hiện chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà P không cung cấp được chứng cứ nào thể hiện việc sử dụng đất của mình là hợp pháp.

Tòa án nhân dân thị xã L thành lập Hội đồng xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp. Căn cứ sơ đồ tranh chấp đất đai do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai L cung cấp: Diện tích đất tranh chấp là 30,9 m² nằm trong thửa đất số 537, tờ bản đồ số 35 có diện tích 182,5 m² đất thuộc hoàn toàn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 619244 cấp ngày 30.9.2020 mang tên bà Lại Thị P phần diện tích đất tranh chấp có vị trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất bà Nguyễn Thị T, phía Tây giáp đất bà Nguyễn Thị Thanh K, phía Nam giáp đất bà Phan Thị Thanh H, phía Bắc giáp bờ suối. Trị giá diện tích đất tranh chấp là 2.528.000 đồng/m² x 30,9 m² = 78.115.000 đồng. Ngoài ra, trên diện tích đất tranh chấp bà P có trồng 02 cây dừa (dừa chưa có trái, 01 cây đã bị chặt) và trồng cỏ cho bò ăn, nguyên đơn và bị đơn không tranh chấp nên không xem xét giải quyết.

Từ những chứng cứ trên, xác định 30,9m² đất tranh chấp nằm trong diện tích 182,5 m² đất tại thôn Thanh Linh, xã Tân Phước, thị xã L, tỉnh Bình Thuận thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Lại Thị P, nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Nguyễn Thị P phải trả lại diện tích đất 30,9 m² cho bà Lại Thị P là phù hợp.

Quá trình giải quyết, bị đơn có yêu cầu phản tố về việc yêu cầu Toà án xem xét và tuyên thửa đất có diện tích khoảng 480 m², rộng khoảng 11m x 50m dài, có phần đuôi đất rộng khoảng 05m, nhưng sau đó đã có đơn xin rút yêu cầu phản tố, nên Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu phản tố của bị đơn.

[3] Về án phí, lệ phí tố tụng:

- Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; Hoàn trả cho bà Lại Thị P số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- Ngoài ra, bà P còn phải chịu toàn bộ lệ phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản để hoàn trả lại cho bà Lại Thị P.

- Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí cho người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn về việc đình chỉ đối với yêu cầu phản tố.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 1, 2 Điều 21, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 158, khoản 1 Điều 228, Điều 262, Điều 266, Điều 273 và Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 164, 166 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Khoản 2 Điều 26 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lại Thị P.

Buộc bà Nguyễn Thị P phải trả lại cho bà Lại Thị P diện tích 30,9 m² đất thuộc một phần của thửa đất số 537, tờ bản đồ số 35, diện tích 182,5 m² tại thôn Thanh Linh, xã Tân Phước, thị xã L, tỉnh Bình Thuận thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 619244 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B. T cấp ngày 30.9.2020 mang tên bà Lại Thị P.

2. Đình chỉ đối với yêu cầu phản tố của người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn về việc yêu cầu Toà án xem xét và tuyên thừa đất có diện tích khoảng 480 m².

3. Án phí và lệ phí:

- Bà Nguyễn Thị P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho bà Lại Thị P số tiền 1.250.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0004668 ngày 23.11.2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã L.

- Bà Nguyễn Thị P phải chịu 3.500.000 đồng lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản và 891.000 đồng lệ phí đo đạc bản vẽ, tổng cộng là 4.391.000 đồng để hoàn trả cho bà Lại Thị P. Bà Lại Thị P được nhận lại 4.391.000 đồng từ bà Nguyễn Thị P.

Hoàn trả cho ông Ngô Ngọc T - người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn số tiền 7.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0004916 ngày 04.3.2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã L.

Án xử công khai sơ thẩm, các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (04/4/2024). Riêng các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp Bản án có hiệu lực được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự đã sửa đổi, bổ sung, 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự đã sửa đổi, bổ sung; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự đã sửa đổi, bổ sung.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Thuận;
- VKSND thị xã L;
- Chi cục THADS thị xã L;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Huỳnh Thị Vũ Toàn