TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN N** **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 38/2019/DS-ST
Ngày: 12-11-2019
V/v: "Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN N, TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Lâm

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Phùng Quốc Việt

Bà Trần Thanh Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Lương Thị Liên - Là Thư ký Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện N tham gia phiên tòa: Ông Đinh Tuấn Anh- Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 11 năm 2019 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 272/2018/TLST-DS ngày 14 tháng 12 năm 2018 về việc "Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 99/2019/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 9 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 33A/2019/QĐST-DS ngày 15/10/2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị Hồng G, sinh năm 1982.
Địa chỉ: Ấp 3, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Huy H, sinh năm 1982. Nơi cư trú: Tổ 7, ấp 1, xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai (Theo văn bản ủy quyền ngày 01/10/2018).

- *Bị đơn:* Ông Mai Văn B, sinh năm 1940.
Địa chỉ: Ấp 1, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thị Mai T, sinh năm 1982.
Địa chỉ: Ấp 1, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

2. Bà Cao Thị X, sinh năm 1957

Địa chỉ: ấp 1, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

3. Ông Đoàn Thanh S, sinh năm 1976

Địa chỉ: ấp 3, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai

Người đại diện theo ủy quyền của ông Sơn: Ông Lê Huy H, sinh năm 1982. Địa chỉ: tổ 5, ấp 1, xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai (Theo văn bản ủy quyền ngày 19/6/2019).

(Ông H và ông B có mặt; các đương sự khác vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Lê Thị Hồng G do ông Lê Huy H đại diện trình bày: Bà Lê Thị Hồng G và ông Mai Văn B không có mối quan hệ bà con họ hàng.

Phần đất diện tích 464m^2 thuộc thửa số 60, 61, 62, 110 tờ bản đồ số 3 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai có nguồn gốc trước đây của bà Nguyễn Thị Mai T. Bà Nguyễn Thị Mai T nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn H. Bà T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà G ngày 23/12/2017, việc chuyển nhượng hai bên lập hợp đồng được Văn phòng công chứng Khải Nguyên công chứng ngày 23/12/2017. Sau đó, bà G đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- chi nhánh Nhơn Trạch điều chỉnh biến động quyền sử dụng đất vào trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/01/2018. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà G đã thanh toán đủ tiền cho bà T và bà T đã giao đất cho bà G quản lý sử dụng từ ngày 23/12/2017.

Sau đó, khoảng tháng 2/2018 bà G đến xây tường rào bao quanh đất thì ông B không cho bà G vào đất và lấy lưới B40 rào quanh đất của bà G. Ông B cho rằng đất này của ông B nên ông không trả lại cho bà G.

Quyền sử dụng 464m^2 thuộc thửa số 60, 61, 62, 110 tờ bản đồ số 3 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai do bà G nhận chuyển nhượng hợp pháp, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bị ông B bao chiếm là xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của bà G. Do đó, bà G yêu cầu ông B có trách nhiệm trả lại diện tích đất 464m^2 thuộc thửa số 60, 61, 62, 110 tờ bản đồ số 3 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai cho bà G quản lý, sử dụng.

Bị đơn ông Mai Văn B trình bày tại phiên tòa: Ông không liên quan và không biết bà Lê Thị Hồng G và bà Nguyễn Thị Mai T là ai. Việc bà T chuyển nhượng đất cho bà G thì ông không biết nhưng ông cho rằng việc chuyển nhượng đất nêu trên là không đúng quy định của pháp luật. Phần diện tích đất 464m^2 thuộc thửa số 60, 61, 62, 110 tờ bản đồ số 3 xã P có nguồn gốc là của cha mẹ ông để lại cho ông và ông đã quản lý sử dụng từ năm 1975. Phần đất này trước đây đã được Chi cục thi hành án kê biên để giao cho ông Nguyễn Văn Hợp nhưng việc giao đất cho ông H là không đúng quy định pháp luật. Phần đất trên hiện nay do ông và vợ là bà Cao Thị X đang quản lý, ông không đồng ý giao trả lại đất cho bà G.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Thanh S ủy quyền cho ông Lê Huy Hùng đại diện trình bày: Ông Sơn là chồng của bà Lê Thị Hồng G. Diện tích đất 464m^2 thuộc thửa số 60, 61, 62, 110 tờ bản đồ số 3 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai là tài sản chung của vợ chồng ông S- bà G. Hiện nay diện tích đất trên bị ông B bao chiếm nên đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông B trả lại quyền sử dụng đất bà G.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị X và bà Nguyễn Thị Mai T không đến Tòa án cung cấp ý kiến và tham gia tố tụng giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện N:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa là đúng quy định của pháp luật. Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Bị đơn và các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về việc giải quyết vụ án: Nguồn gốc đất diện tích 464m^2 thuộc thửa số 60, 61, 62, 110 tờ bản đồ số 3 xã P đã được Tòa án nhân dân huyện N và Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giải quyết tranh chấp và công nhận cho ông Nguyễn Văn Hợp được quyền quản lý sử dụng. Ông Hợp đã được thi hành án và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Hợp tặng cho chị Nguyễn Thị Mai T và chị T chuyển nhượng lại diện tích đất trên cho bà G nên bà G là người được quyền sử dụng hợp pháp diện tích 464m^2 nêu trên. Hiện nay ông B- bà X bao chiếm diện tích đất của bà G nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Mai Văn B và bà Cao Thị X trả lại cho bà G diện tích đất 464m^2 thuộc thửa số 60, 61, 62, 110 tờ bản đồ số 3 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị X và bà Nguyễn Thị Mai T đã được Tòa án tống đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử áp dụng Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bà Cao Thị X và bà Nguyễn Thị Mai T.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn bà Lê Thị Hồng G khởi kiện bị đơn ông Mai Văn B yêu cầu trả lại 464m^2 thuộc thửa số 60, 61, 62, 110 tờ bản đồ số 3 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Phần đất này do bà G đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, quan hệ pháp luật được xác định là "Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất".

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Hồng G:

Nguồn gốc diện tích đất 464m^2 thuộc thửa số 60, 61, 62, 110 tờ bản đồ số 3 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai đã được Tòa án giải quyết công nhận cho ông Nguyễn Văn H theo Bản án số 36/2008/DSST ngày 07/4/2008 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai và Bản án số 136/2008/DSST ngày 18/6/2008 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai. Sau khi bản án sơ thẩm và bản án phúc thẩm có hiệu lực, Chi cục thi hành án dân sự huyện N đã thực hiện thủ tục cưỡng chế giao đất cho ông Nguyễn Văn H quản lý, sử dụng. Ông Nguyễn Văn H đã được Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 195826, BE 195827, BE 195828, BE 195829 ngày 03/01/2012.

Ngày 28/4/2012 ông Nguyễn Văn H đã ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nói trên cho bà Nguyễn Thị Mai T đã được Văn phòng công chứng Khải Nguyên, tỉnh Đồng Nai công chứng ngày 28/4/2012. Đến năm 2017 bà T chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho bà Lê Thị Hồng G, hiện nay bà G đã được điều chỉnh trên trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do đó, xác định diện tích đất 464m^2 thuộc thửa số 60, 61, 62, 110 tờ bản đồ số 3 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của bà Lê Thị Hồng G.

Đến năm 2018, bà G đến xây dựng công trình trên đất thì phát hiện ông B bao chiếm diện tích đất trên. Qua kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì xác định ông Mai Văn B và bà Cao Thị X bao chiếm diện tích đất trên của bà G bằng việc chôn trụ sắt và lưới B40 bao quanh đất (bút lục 151, 152). Hội đồng xét xử xét thấy, phần đất diện tích đất 464m^2 thuộc thửa số 60, 61, 62, 110 tờ bản đồ số 3 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai thuộc quyền quản lý sử dụng hợp pháp của bà G nên việc ông B- bà X bao chiếm là trái pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử buộc ông B – bà X trả lại cho bà G diện tích đất 464m^2 thuộc thửa số 60, 61, 62, 110 tờ bản đồ số 3 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai là phù hợp với Điều 166 Luật đất đai năm 2013.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Hồng G, buộc ông Mai Văn B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị X có trách nhiệm trả lại cho bà G diện tích đất 464m^2 thuộc thửa số 60, 61, 62, 110 tờ bản đồ số 3 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

[4] Đối với cây trồng trên đất đã có khi bà T chuyển nhượng đất cho bà G, ông B và bà X cũng không có yêu cầu tranh chấp gì về cây trồng. Do đó, xác định các cây trồng có trên đất là thuộc sở hữu của bà G.

[5] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Mai Văn B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị X phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, xét thấy ông B- bà X là người cao tuổi nên Hội đồng xét xử miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông B- bà X.

Hoàn trả cho bà Lê Thị Hồng G tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000đ (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0000018 ngày 14/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện N.

[6] Về chi phí tố tụng: Ông Mai Văn B và bà Cao Thị X phải chịu tiền lệ phí thu thập chứng cứ, đo đạc và thẩm định giá là 13.711.489 đồng (Mười ba triệu bảy trăm mười một nghìn bốn trăm tám mươi chín đồng).

[7] Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân huyện N về việc đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với nhận định nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 26, 166 Luật đất đai năm 2013; Điều 164, 166 Bộ luật dân sự năm 2015; 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 Lê Thị Hồng G đối với bị đơn ông Mai Văn B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị X, bà Nguyễn Thị Mai T và ông Đoàn Thanh S về việc "Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất".

Xử buộc ông Mai Văn B và bà Cao Thị X trả lại cho bà Lê Thị Hồng G và ông Đoàn Thanh Sơn diện tích đất 464m^2 thuộc thửa số 60, 61, 62 và thửa 110 tờ bản đồ số 3 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Diện tích đất này được giới hạn bởi các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1 theo bản Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 3717/2019 ngày 28/6/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Nhơn Trạch.

Bà Lê Thị Hồng G được quyền sở hữu các cây trồng có trên đất nêu trên gồm: 01 cây mít, 07 cây xoài, 07 cây dừa, 03 cây chùm ruột, 02 cây mai, 01 cây mận, 01 cây đào và 32 cây chuối.

2. Về án phí: Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Mai Văn B và bà Cao Thị X.

Hoàn trả cho bà Lê Thị Hồng G tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000đ (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0000018 ngày 14/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện N.

Về chi phí tố tụng: Ông Mai Văn B và bà Cao Thị X phải chịu tiền chi phí thu thập chứng cứ, đo đạc và thẩm định giá tài sản tranh chấp là 13.711.489 đồng (Mười ba triệu bảy trăm mười một nghìn bốn trăm tám mươi chín đồng). Số tiền trên bà Lê Thị Hồng G đã tạm nộp trong quá trình tố tụng giải quyết vụ

án nên ông B - bà X có trách nhiệm thanh toán lại cho bà G số tiền 13.711.489 đồng (Mười ba triệu bảy trăm mười một nghìn bốn trăm tám mươi chín đồng).

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.

3. Bà G và ông B được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án này trong 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.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Đồng Nai
- VKSND huyện N;
- Chi cục THADS huyện N;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Lâm