TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐỨC HÒA** **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 163/2023/DS-ST
Ngày: 30 - 8 - 2023
"V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Vụ
Các Hội thẩm nhân dân:
Ông Nguyễn Văn Minh;
Ông La Văn Việt;

- ***Thư ký phiên tòa***: bà Nguyễn Thị Lệ Quân - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa tham gia phiên tòa:*** ông Đặng Văn Quý - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 130/2022/TLST-DS ngày 28 tháng 02 năm 2022 về "*tranh chấp quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 240/2023/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 7 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 131/2023/QĐST-DS ngày 10 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1976. (có mặt)

Địa chỉ: số 35 đường số 9, ấp Tiền Lân, xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: ông Hồ Văn L, sinh năm 1972. (có mặt)

Địa chỉ: ấp Giồng Lớn, xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Cao Thị Kim Ng, sinh năm 1976. (vắng mặt, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: số 35 đường số 9, ấp Tiền Lân, xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, thành phố Hồ Chí Minh.

2 Bà Phạm Thị Thùy Tr, sinh năm 1974. (có mặt)

Địa chỉ: ấp Giồng Lớn, xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

3/ Bà Ngô Kim Ph, sinh năm 1962. (vắng mặt)
4/ Ông Ngô Văn Nh, sinh năm1983. (vắng mặt)
5/ Ngô Văn D, sinh năm 1988. (vắng mặt)
6/ Ông Ngô Văn V, sinh năm 1984. (vắng mặt)
Cùng địa chỉ: ấp Giồng Lớn, xã Mỹ Hạnh Nam, huyện C, tỉnh Long An.
7/ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An. (vắng mặt)
Địa chỉ: Số 37, quốc lộ 1A, phường 4, thành phố Tân An, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 23/02/2022, đơn khởi kiện ngày 02/3/2022, những lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Q trình bày: ông Nguyễn Văn Q là chủ sử dụng thửa đất số 445 tờ bản đồ số 5 diện tích 1.346,5 m^2 loại đất lúa tọa lạc tại ấp Giồng Lớn, xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CT 115336 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp ngày 01/11/2019 cặp nhật biến động ngày 19/11/2020.

Nguồn gốc thửa đất là do ông Quang nhận chuyển nhượng từ bà Ngô Kim Ph vào năm 2020, khi chuyển nhượng hai bên có giao nhận mốc giới thửa đất cho nhau, chính quyền địa phương xác định mốc giới phần đất chuyển nhượng và hai bên thống nhất ranh đất không tranh chấp, cấm trụ đá rõ ràng.

Do ông Q chưa có nhu cầu sử dụng đất mà nhà ông Quang ở thành phố Hồ Chí Minh nên lâu lâu mới đến đất một lần, gần đây ông Q phát hiện chủ sử dụng thửa đất số 442 là ông Hồ Văn L và vợ là bà Phạm Thị Thùy Tr có hành vi sử dụng đất của ông Q để trồng lúa nên ông Q yêu cầu Tòa án buộc ông Hồ Văn L và bà Phạm Thị Thùy Tr có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông Nguyễn Văn Q diện tích đất 365,9 m^2 (khu B, khu C Mảnh trích đo địa chính số 285/2022) thuộc một phần thửa số 445 tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại ấp Giồng Lớn, xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT115336 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp ngày 01/11/2019 cập nhật biến động ngày 19/11/2020.

Bị đơn là ông Hồ Văn L trình bày: ông Lăng không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Q vì nguồn gốc diện tích đất tranh chấp do ông L nhận chuyển nhượng của ông Ngô Văn Nh (ông Nhuốc hiện nay đã chết) sự việc

nêu trên có nhiều người dân địa phương biết rõ, đồng thời phần diện tích đất này do ông Lăng trực tiếp sử dụng hơn 20 năm nay không phát sinh tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị Thùy Tr thống nhất trình bày của ông L, không trình bày bổ sung.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Cao Thị Kim Ng vắng mặt nhưng tại bản tự khai bà Ng trình bày thống nhất yêu cầu khởi kiện của ông Quang và không trình bày bổ sung.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Ngô Kim Ph trình bày tại bản tự khai ngày 03/4/2023. Bà Ph thống nhất yêu cầu khởi kiện của ông Q, vì vào năm 2020 bà Ph có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Q như phía ông Q trình bày, về nguồn gốc đất tranh chấp là bà Ph được cha bà Ph là ông Ngô Văn Ch tặng cho bà Ph, việc ông L trình bày phần diện tích đất tranh chấp ông L chuyển nhượng từ ông Nhuốc là không đúng vì phần diện tích đất tranh chấp là ông Ch đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 613100 ngày 27/6/1997 sau đó ông Ch tặng cho bà Ph, bà Ph quản lý sử dụng cho đến khi chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Q.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Ngô Văn Nh, ông Ngô Văn D vắng mặt nhưng có lời trình bày tại bản tự khai như sau: việc đương sự tranh chấp ông Nh và ông D không có ý kiến vì lúc ông Nhuốc chuyển nhượng đất cho ông L các ông còn nhỏ không biết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An trình bày tại Công văn số 4017/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 01/6/2023 trình bày như sau*:* ông Ngô Văn Chạng được Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 613100 ngày 27/6/1997, trong đó thửa đất số 48 tờ bản đồ số 9, diện tích 1290 m^2, loại đất lúa tọa lạc tại xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Ngày 12/12/2015 ông Ch có đơn đề nghi cấp đổi quyền sử dụng đất thửa số 48 thành thửa 445, tờ bản đồ số 5 và được sở tài nguyên cấp giấy chứng ngày vào ngày 11/10/2017.

Ngày 19/8/2019 ông Ngô Văn Ch và bà Đỗ Thị Ngh lập hợp đồng tặng cho bà Ngô Kim Ph được Sở tài nguyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/11/2019.

Ngày 26/10/2020 bà Ph chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Q, ông được cập nhật biến động trên trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

ngày 19/11/2020. Sở Tài nguyên cấp giấy là đúng theo trình tự, pháp luật quy định.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Các đương sự thống nhất biên bản thẩm định ngày 19/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, chứng thư thẩm định giá ngày 20/6/2023 của Công ty cổ phần thương mại dịch vụ và tư vấn Hồng Đức, Mãnh trích đo địa chính số 285/2022 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Trung Nghĩa được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt ngày 08/9/2022.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa phát biểu quan điểm như sau: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án chấp hành đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về xét xử sơ thẩm vụ án; những người tham gia tố tụng đã thực hiện quyền nghĩa vụ và chấp hành nội quy phiên tòa do Bộ luật tố tụng dân sự quy định.

Về quan điểm giải quyết vụ án: ông Ngô Văn Ch là cha của bà Ngô Kim Ph sử dụng thửa đất số 48, diện tích 1.290m^2, ông Hồ Văn L sử dụng thửa đất số 49, diện tích 711m^2. Việc các bên sử dụng đất có ranh giới rõ ràng là các trụ đá, ông Ngô Văn Ch được Nhà nước đo vẽ thửa đất để cấp đổi vào năm 2015 thành thửa số 445, diện tích 1.346,5m^2 tăng so với giấy chứng nhận 57m^2 và ông Ngô Văn Ch tặng cho thửa đất này cho bà Ngô Kim Ph, bà Ngô Kim Ph chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Q.

Ông Hồ Văn L chưa được cấp đổi nhưng theo hệ thống bản đồ mới có số thửa là 442, diện tích 765m^2 tăng so với giấy chứng nhận 54m^2.

Xét ranh giới 02 thửa đất hiện nay là bờ ruộng và năm 2015 khi tiến hành đo vẽ để cấp đổi giấy chứng nhận thì hiện trạng đến nay không thay đổi nên có cơ sở xác định việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 445, diện tích 1.346,5m^2 là đúng thực tế sử dụng nên yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q là đủ cơ sở đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả xét hỏi tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Q yêu cầu Tòa án buộc ông Hồ Văn L và bà Phạm Thị Thùy Tr có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông Nguyễn Văn Q diện tích đất 365,9 m^2 (khu B, khu C Mảnh trích đo địa chính số 285/2022) thuộc một phần thửa số 445 tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại ấp Giồng Lớn, xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 115336 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp ngày 01/11/2019 cập nhật biến động ngày 19/11/2020 cho ông Nguyễn Văn Q. Bị đơn là ông Hồ Văn L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Do đó, Toà án xác định quan hệ tranh chấp là "tranh chấp quyền sử dụng đất". Đây là tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa theo Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.

[2] Về tư cách tham gia tố tụng: ông Nguyễn Văn Q khởi kiện nên được xác định là nguyên đơn; Bị đơn là ông Hồ Văn L những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Phạm Thị Thùy Tr, bà Cao Thị Kim Ng, bà Ngô Kim Ph, ông Ngô Văn Nh, ông Ngô Văn D, ông Ngô Văn V và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An.

[3] Tại phiên tòa, các đương sự thống nhất xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Văn Quang đang giữ, không cầm cố, thế chấp cho cá nhân, tổ chức nào.

[4] Về việc vắng mặt của đương sự.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q có mặt; bị đơn ông Hồ Văn L có mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trang có mặt, bà Ng bà Ph vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[5] Về thủ tục tiền tố tụng: vụ án liên quan đến tranh chấp quyền sử dụng đất đã được hòa giải cơ sở theo biên bản hòa giải ngày 17/01/2022 của Ủy ban nhân dân xã Mỹ Hạnh Nam nhưng kết quả không thành.

[6] Những nội dung đương sự thống nhất: về kết quả đo đạc, định giá các đương sự thống nhất biên bản thẩm định ngày 19/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, chứng thư thẩm định giá ngày 20/6/2023 của Công ty cổ phần thương mại dịch vụ và tư vấn Hồng Đức, Mãnh trích đo địa chính số 285/2022

của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Trung Nghĩa được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt ngày 08/9/2022.

[7] Xét yêu cầu khởi kiện của các đương sự thấy rằng: Xét về nguồn gốc phần đất tranh chấp tại khu B và khu C thuộc một phần thửa đất số 445 tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại ấp Giồng Lớn, xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An thấy rằng ông Ngô Văn Chạng được Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 613100 ngày 27/6/1997, trong đó thửa đất số 48 tờ bản đồ số 9, diện tích 1290 m^2, loại đất lúa tọa lạc tại xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Ngày 12/12/2015 ông Chạng có đơn đề nghị cấp đổi quyền sử dụng đất thửa số 48 thành thửa 445, tờ bản đồ số 5 và được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/10/2017 sau đó ngày 19/8/2019 ông Ngô Văn Chạng và bà Đỗ Thị Nghiềm lập hợp đồng tặng cho bà Ngô Kim Phượng được Sở tài nguyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/11/2019. Ngày 26/10/2020 bà Phượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Q, ông được cập nhật biến động trên trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/11/2020 đã được bàn giao đất cho ông Q quản lý, sử dụng.

Bị đơn là ông L cho rằng diện tích tranh chấp là do ông Hồ Văn L nhận chuyển nhượng từ ông Nhuốc và cung cấp "giấy bán đất" được ký chuyển nhượng giữa ông Nhuốc và ông L tuy nhiên việc các bên sử dụng đất có ranh giới rõ ràng là các trụ đá và ranh giới 02 thửa đất hiện nay là bờ ruộng. Năm 2015 khi tiến hành đo vẽ để cấp đổi giấy chứng nhận thì hiện trạng đến nay không thay đổi nên có cơ sở xác định việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 445, diện tích 1.346,5m^2 là đúng thực tế sử dụng, vì vậy yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Q là có căn cứ chấp nhận.

Xét quan điểm của Kiểm sát viên là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8]. Về chi phí thẩm định tại chỗ và định giá: tổng cộng là 25.000.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ. Số tiền này nguyên đơn đã nộp và chi phí xong, bị đơn có nghĩa vụ nộp số tiền 25.000.000 đồng để trả cho ông Nguyễn Văn Quang.

[9]. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Nguyễn Văn Q và ông Hồ Văn L tranh chấp về quyền sử dụng đất nên thuộc trường hợp án phí không có giá ngạch.

Ông Lăng phải chịu 300.000 đồng tiền án phí Dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Điều 5; Điều 26, Điều 27; điểm a khoản 1 Điều 35 và Điều 39; Điều 74; Điều 92; Điều 147; Điều 157; khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 264 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 166, Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015; Điều 26, 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các ông Nguyễn Văn Q đối với ông Hồ Văn L về việc "tranh chấp quyền sử dụng đất".

Buộc ông Hồ Văn L và bà Phạm Thị Thùy Tr có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Văn Q diện tích đất 365,9 m^2 (khu B, khu C mảnh trích đo địa chính số 285/2022) thuộc một phần thửa số 445 tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại ấp Giồng Lớn, xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. (đất do ông Nguyễn Văn Q đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

(Diện tích đất nói trên có tứ cận, độ dài từng cạnh theo trích đo bản đồ địa chính số 285 – 2022 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Trung Nghĩa được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt ngày 08/9/2022).

2. Về lệ phí đo vẽ và chi phí thẩm định, định giá tài sản: buộc ông Hồ Văn Lăng có trách nhiệm chịu 25.000.000 đồng (hai mươi lăm triệu đồng) tiền chi phí đo vẽ, thẩm định và định giá tài sản. Toàn bộ số tiền ông Q đã nộp tạm ứng và chi phí xong nên buộc ông L có nghĩa vụ nộp lại để hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Q.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu lãi đối với số tiền chậm thi hành án theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí: ông Hồ Văn L có nghĩa vụ chịu 300.000 đồng tiền án phí Dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Văn Q không phải chịu tiền án phí. Hoàn lại cho

ông Quang 1.250.000 đồng (một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp (theo biên lai thu số 0009756 ngày 23/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa).

4. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án theo thủ tục phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án theo thủ tục phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

5. Trường hợp bản án, quyết định 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.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Đức Hòa;
- CC. THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án, án văn.

Nguyễn Thị Vụ