TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TRẦN VĂN THỜI** **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 53/2024/DS-ST
Ngày: 01 – 3 – 2024
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRẦN VĂN THỜI, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Đoan

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Văn Công Trọn

2. Ông Huỳnh Văn Tới

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Cẩm Hường - là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời tham gia phiên tòa: Bà Phạm Huỳnh Trang – Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 379/2022/TLST-DS ngày 22 tháng 7 năm 2022 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 33/2023/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phạm Thanh T, sinh năm: 1954 (có mặt).

Địa chỉ: Khóm 1, thị t, huyện T, tỉnh C ..

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Văn Mãi – Văn phòng Luật sư Nguyễn Văn Mãi thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt).

Bị đơn: Ông Lê Anh X, sinh năm: 1969 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện T, tỉnh C ..

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Võ Thanh Tùng – Văn phòng Luật sư Thanh Tùng thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Văn Điểm, sinh năm 1983 (xin vắng mặt).

2. Bà Phan Thị Liên, sinh năm 1989 (xin vắng mặt).

3. Bà Nguyễn Kim Phúc, sinh năm 1966 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện T, tỉnh C ..

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Phạm Thanh T trình bày: Về nguồn gốc đất ngày 05/12/2003 ông T nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn Diêu, địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện T, tỉnh C .. Khi chuyển nhượng ông Diêu đã được cấp GCNQSDĐ năm 1998 và khi chuyển nhượng qua ông T năm 2003 thì ông T được cấp GCNQSDĐ với diện tích 19.130m^2 tại các thửa 0916, 0917, 0918, 1063, tờ bản đồ số 02. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông T ở trên phần đất này một thời gian sau đó cho người khác thuê.

Khoảng năm 2019 khi Nhà nước làm lộ giao thông thì vào năm 2020 ông T phát hiện ông Lê Anh X lấn chiếm phần đất có diện tích ngang giáp lộ 22m, dài 16m, tổng diện tích 352m^2 và phần đất bờ giáp ông X ngang 3m, dài 86m, diện tích 258m^2. Ông T có gặp ông X thì ông X nói đất này ông X sang của người khác. Nay ông T yêu cầu ông X trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích ngang giáp lộ 22m, dài 16m, tổng diện tích 352m^2 và phần đất bờ giáp ông X ngang 3m, dài 86m, diện tích 258m^2.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Lê Anh X trình bày: Nguồn gốc phần đất là của ông Trần Văn Cừ khai phá 01 công đất đến năm 1975 ông Cừ cho con là Trần Văn Trầm sau đó năm 1997 ông Trầm chuyển nhượng lại cho ông với giá 02 chỉ vàng 24 kara, có làm giấy sang nhượng và ông quản lý phần đất đến nay. Lúc chuyển nhượng hai bên tự cặm cây tạp để xác định ranh, phần đất này ông chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất tranh chấp ông đang trồng bạch đàn khoảng 50 cây, ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông T.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Kim Phúc ý kiến: Thống nhất với lời trình bày của chồng bà là ông Lê Anh X, Tòa án đưa bà vào tham gia tố tụng bà không yêu cầu Tòa án hòa giải lại vụ án, bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 19/10/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Điểm và bà Phan Thị Liên trình bày: Ngày 01/4/2023 vợ chồng ông Điểm và bà Liên có hợp đồng thuê đất của ông T, khi thuê có làm hợp đồng, phần đất hiện nay đang có tranh chấp với ông X ông, bà không có ý kiến gì nếu có phát sinh tranh chấp sẽ khởi kiện thành vụ án khác. Đồng thời do bận công việc gia đình nên ông, bà xin vắng mặt tại các phiên tòa xét xử đến khi vụ án kết thúc.

Tại phiên tòa, ông T rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu vợ chồng ông X trả lại phần đất lấn chiếm theo đo đạc thực tế có diện tích 302,8m^2 để ông quản lý sử dụng.

Luật sư Nguyễn Văn Mãi thống nhất với lời trình bày của ông T, yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp có diện tích 302,8m^2 để ông T quản lý, sử dụng.

Bị đơn ông X xác định phần đất tranh chấp là của vợ chồng ông đang quản lý sử dụng không liên quan đến ai khác, phần đất tranh chấp nằm ngoài phần đất còn lại ông đang quản lý sử dụng, phần đất tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông cũng không yêu cầu đo đạc bổ sung phần đất ông đang quản lý.

Luật sư Võ Thanh Tùng thống nhất với lời trình bày của ông X, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự là đúng trình tự, thủ tục do Bộ luật tố tụng dân sự quy định. Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại diện tích đất 302,8m^2 cho nguyên đơn, chi phí tố tụng, án phí đương sự phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Điểm và bà Phan Thị Liên có yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định.

[2] Về nội dung: Quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp quyền sử dụng đất; phần đất các đương sự tranh chấp có diện tích 405,0m^2, tọa lạc tại ấp Công Điền, xã Phong Lạc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, theo trích đo hiện trạng ngày 22/02/2023 của Công ty TNHH Phát triển xanh Việt Nam.

[3] Xét về nguồn gốc sử dụng đất và diện tích đất tranh chấp thể hiện: Nguồn gốc phần đất theo ông T trình bày có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông Trần Văn Diêu vào ngày 24/11/2003 diện tích 19.130m^2, được Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Phạm Thanh T vào ngày 09/12/2003, thửa 0916, 0917, 0918, tờ bản đồ số 02, tổng diện tích 19.130m^2, đất tọa lạc tại ấp Công Điền, xã Phong Lạc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, sau khi được cấp giấy chứng nhận thì ông cho ông Điểm, bà Liên thuê đến nay và đến năm 2020 phát sinh tranh chấp với ông X. Nguồn gốc phần đất theo ông Lê Anh X trình bày là của ông Trần Văn Cừ khai phá 01 công đất đến năm 1975 ông Cừ cho con là Trần Văn Trẫm sau đó năm 1997 ông Trẫm chuyển nhượng lại cho ông với giá 02 chỉ vàng 24 kara, có làm giấy sang nhượng và ông quản lý phần đất đến nay và hiện đang tranh chấp với ông T.

[4] Hội đồng xét xử thấy rằng, tại hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T thể hiện: Ông T nhận chuyển nhượng toàn bộ phần đất của ông Diêu có diện tích 19.130m^2, được Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Phạm Thanh T vào ngày 09/12/2003, thửa 0916, 0917, 0918, tờ bản đồ số 02, tổng diện tích 19.130m^2, đất tọa lạc tại ấp

Công Điền, xã Phong Lạc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau. Tại bản xác minh đề nghị ngày 24/11/2003 thể hiện tứ cận hướng đông có ông X ký xác nhận, về hình thể giáp với phần đất ông X là đường thẳng thể hiện ở cả hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Diêu và ông T. Đối chiếu với phần đất tranh chấp hiện tại ông T yêu cầu tại thửa số 3 diện tích theo đo đạc thực tế 302,8m^2 tại trích đo hiện trạng ngày 22/02/2023 của Công ty TNHH Phát triển xanh Việt Nam thì thấy rằng phần đất tranh chấp nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T. Đối chiếu diện tích được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đo đạc theo hiện trạng sử dụng đất thì đất ông T thể hiện theo giấy là 19.130m^2, theo hiện trạng bao gồm cả thửa số 4 diện tích 102,2m^2 (hiện ông T không yêu cầu) là 15.698,2m^2. Như vậy, diện tích sử dụng đất thực tế của nguyên đơn chênh lệch thiếu 3.431,8m^2.

[5] Quá trình quản lý sử dụng, ông T cho rằng do ông cho người khác thuê lại toàn bộ phần đất, ông không sống tại phần đất nên đến năm 2020 khi làm tuyến lộ thì ông phát hiện và phát sinh tranh chấp, ông X không có quản lý đất; ông X thì cho rằng ông quản lý, sử dụng từ năm 1997 cho đến nay, có trồng cây, nuôi cá. Thấy rằng, tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20/02/2023 trên đất tranh chấp không có nhà cửa, công trình gì khác mà chỉ có một số cây trồng và cây tạp giá trị không lớn, các đương sự không có yêu cầu. Ông T có cung cấp tờ tường thuật của ông Trần Văn Chiếu, bà Trần Thị Thu, ông Phạm Văn Tâm, bà Tô Tuyết Nhung cùng nội dung xác định ông T sử dụng phần đất ổn định còn ông X không có sử dụng, trồng cây trên đất. Ông X có cung cấp tờ tường thuật của ông Trần Minh Nhựt, ông Nguyễn Văn Dũng, bà Nguyễn Thị Vui, ông Nguyễn Văn Toàn cùng xác định ông X có nhận chuyển nhượng đất của ông Trẫm và sử dụng ổn định đến nay. Thấy rằng tường trình của những người mà hai bên đương sự tự cung cấp không có xác nhận của cơ quan hay tổ chức nào (ngoài tường thuật của bà Trần Thị Thu) nên không đủ cơ sở để làm căn cứ xác định việc quản lý, sử dụng đất của các đương sự. Ông X cho rằng có quản lý đất và trồng khoảng 50 cây bạch đàn nhưng trong quá trình xem xét, thẩm định không thể hiện có 50 cây bạch đàn như ông X trình bày cũng như không có tài liệu gì thể hiện ông X quản lý, sử dụng phần đất vào mục đích gì nên không có cơ sở chấp nhận lời trình bày của ông X. Hơn nữa, từ khi ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến khi phát sinh tranh chấp ông X cũng không có yêu cầu hay khiếu nại gì về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T từ năm 2003 đến nay. Đối với việc ông X cho rằng có mua đất từ ông Trẫm và cung cấp "Tờ nhượng đất" vào thời điểm năm 1997 cũng không xác định được vị trí phần đất nằm tại đâu, diện tích cụ thể là bao nhiêu nên không có căn cứ xác định có phải là phần đất tranh chấp hay không. Phần đất ông X cho rằng nhận chuyển nhượng từ ông Trẫm từ khi nhận chuyển nhượng đến nay ông X không kê khai đăng ký, chưa được cơ quan có thẩm quyền công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm cơ sở pháp lý để xem xét. Tại phiên tòa, ông T xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích 102,2m^2, xét đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều

217, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn đối với phần diện tích 102,2m^2.

[6] Từ những phân tích, đánh giá trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế là 302,8m^2 là có căn cứ.

[7] Xét lời đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời là phù hợp nên được chấp nhận.

[8] Đối với chi phí tố tụng bao gồm: Chi phí bản vẽ 15.034.000 đồng; chi phí thẩm định giá số tiền 5.280.000 đồng. Do chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nên bị đơn có nghĩa vụ phải chịu chi phí này theo quy định tại Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự. Chi phí trên nguyên đơn đã thanh toán số tiền 20.314.000 đồng nên bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền 20.314.000 đồng.

[9] Do chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng là phù hợp theo quy định tại Điều 27 Nghị quyết 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 52, 95, 100, 202, 203 Luật đất đai;

- Căn cứ các Điều 147, Điều 217, Điều 244, Điều 157, Điều 165, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 27 Nghị quyết 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Thanh T –Buộc ông Lê Anh X, bà Nguyễn Kim Phúc trả lại phần đất lấn chiếm tại các điểm M3M4M7M8, diện tích 302,8m^2, đất tọa lạc ấp Công Điền, xã Phong Lạc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau cho ông T quản lý, sử dụng.

(Theo trích đo hiện trạng ngày 22/02/2023 của Công ty TNHH Phát triển xanh Việt Nam).

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Thanh T đối với yêu cầu ông Lê Anh X trả lại phần đất lấn chiếm diện tích 102,2m^2.

2. Buộc ông Lê Anh X có nghĩa vụ trả lại cho ông Phạm Thanh T số tiền 20.314.000 đồng (Hai mươi triệu ba trăm mười bốn nghìn đồng).

Kể từ ngày ông T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông X không thi hành xong khoản tiền trên, ông X còn phải chịu thêm khoản tiền lãi phát sinh theo quy

định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Lê Anh X phải chịu 300.000 đồng (chưa nộp). Ông T không phải chịu án phí đã được miễn dự nộp theo quy định.

4. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 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; 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
[HẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:
- Các đương sư;
- VKSND huyện Trần Văn Thời;
- Chi cục THADS huyện Trần Văn Thời;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- Lưu: Hồ sơ, Văn thư.

Huỳnh Văn Đoan