TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ L
TỈNH BÌNH THUẬN

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

Bản án số: 31/2023/DS-ST
Ngày: 26-7-2023
V/v: "*Tranh chấp đất đai*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ H CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ L

Thành phần HĐXX sơ thẩm gồm có

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Tạ Liễu

Các H Thẩm Nhân Dân:

1.Ông Nguyễn Văn Quang

2. Ông Võ Thanh Đức

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Nga – Thư ký Tòa án.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân thị xã L tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị X - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã L xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự đã thụ lý số 31/2020/TLST-DS ngày 09 tháng 3 năm 2020 về việc "Tranh chấp đất đai" Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 38/2021/QĐXXST-DS ngày 17/6/2021, quyết định ngừng phiên tòa số 23/2021/QĐST-DS ngày 13/7/2021 và thông báo mở lại phiên Tòa số 62/TB-DS ngày 14/6/2023, thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa dân sự số 10/2023/TB-DS ngày 11/7/2023 giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Bà Trần Thị V, sinh năm 1956
Địa chỉ: Số 72/7 đường Ngô Quyền, phường 5, quận 10, tp Hồ Chí Minh

- Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Thanh Hưng, sinh năm 1987
Địa chỉ: Thôn Phước Thọ, xã Tân Phước, thị xã L, tỉnh Bình Thuận
Theo văn bản ủy quyền ngày 05/12/2019
2. Bị đơn: Bà Trần Thị N sinh năm 1959 (có đơn xin vắng mặt)
Địa chỉ: Khu phố 9, phường Bình Tân, thị xã L, tỉnh Bình Thuận

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1.Ông Hồ Văn H, sinh năm 1961 (có đơn xin vắng mặt)
Địa chỉ: Khu phố 9, phường Bình Tân, thị xã L, tỉnh Bình Thuận
2.Ông Trương Hồng X, sinh năm 1965 (có đơn xin vắng mặt)
Địa chỉ: Thôn Hiệp Thuận, xã Tân Hải, thị xã L, tỉnh Bình Thuận

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Ý kiến của nguyên đơn, theo đơn khởi kiện ngày 01/12/2019 và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của và nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn là người có quyền sử dụng thửa đất số 106, tờ bản đồ số 33, diện tích 5327,7m^2 tọa lạc tại thôn Hiệp Thuận, xã Tân Hải, thị xã L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất số BG 981557 do UBND thị xã L cấp ngày 16/01/2012. Thửa đất này có cạnh phía nam tiếp giáp với đất bà Trần Thị N. Quá trình sử dụng, bà N đã lấn chiếm 01 phần thửa đất có diện tích là 672,7m^2 của nguyên đơn để trồng thanh long với 22 trụ.

Sau khi phát hiện sự việc, nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu bị đơn di dời cây trồng để trả lại đất cho nguyên đơn nhưng bị đơn không đồng ý. Nguyên đơn cũng đã đề nghị Ủy ban nhân dân xã Tân Hải, thị xã L hòa giải nhưng vẫn không thành.

Trước đây khi khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc bị đơn di dời 22 trụ thanh long để trả lại cho nguyên đơn 672,7m^2 đất . Tuy nhiên sau khi có kết quả đo đạc thì diện tích đất thực tế bị đơn lấn chiếm là 136,1m^2 nên nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện. Buộc bị đơn phải di dời 22 trụ thanh long để trả lại cho nguyên đơn 136,1m^2 đất như sơ đồ ngày 11/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã L, thuộc một phần thửa đất số 106, tờ bản đồ số 33, diện tích 5327,7m^2 tọa lạc tại thôn Hiệp Thuận, xã Tân Hải, thị xã L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất số BG 981557 do UBND thị xã L cấp ngày 16/01/2012.

Ý kiến bị đơn bà Trần Thị N trình bày: Nguồn gốc thửa đất hiện nay nguyên đơn tranh chấp với bà có nguồn gốc là do bà sang nhượng lại từ ông Trương Hồng X vào khoảng năm 2012. Khi mua đất, ông X đã chỉ ranh cho gia đình bà trồng thanh long và hẹn 3 năm đến năm 2015 thì ra sổ. Sau khi mua đất bà sử dụng đúng không lấn chiếm đất của nguyên đơn do đó bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Hồ Văn H, ông H có đơn xin vắng mặt và không có ý kiến nộp cho Tòa án.

2. Ông Trương Hồng X trình bày: Nguồn gốc các thửa đất hiện nay bà N và bà V tranh chấp có nguồn gốc là của gia đình ông sang nhượng lại cho họ, thời gian sang nhượng ông không nhớ cụ thể. Sau khi sang nhượng, do bà N và bà V không phải là

người địa phương, thanh long của bà N là do bà Hồ Thị Tuyết Lan thuê người trồng bị xéo hàng nên đâm qua đất bà V, đồng thời cành lá cũng sang đất bà V là đúng.

Kết quả đo đạc tại thực địa thể hiện tại bản sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp giữa bà Trần Thị V và bà Trần Thị N của Chi nhánh VPĐKĐĐ thị xã L ngày 11/01/2021 thể hiện; diện tích đất hai bên tranh chấp là 136,1m^2

Tại công văn số 989/ CN.VPĐKĐĐ ngày 30/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã L thì diện tích đất tranh chấp 136,1m^2 thuộc thửa đất số 106, tờ bản đồ số 33, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BG 981557 do Ủy ban nhân dân thị xã L cấp ngày 16/01/2012 cho bà Trần Thị V

Tại biên bản định giá ngày 25/12/2020 thì đất có giá 150.000đồng/m^2

Đại diện VKSND thị xã L tham gia phiên tòa phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa HĐXX, những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng và đầy đủ trình tự thủ tục tố tụng, những người tham gia tố tụng nguyên đơn đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt nên đề nghị HĐXX xét xử vắng mặt họ là đúng quy định.

Về nội dung: Tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi yêu cầu, chỉ buộc bị đơn hoàn trả lại 136,1m^2 thuộc thửa đất số 106, tờ bản đồ số 33, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BG 981557 do Ủy ban nhân dân thị xã L cấp ngày 16/01/2012 cho bà Trần Thị V theo sơ đồ ngày 11/01/2021. Xét việc thay đổi yêu cầu không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên đề nghị Tòa án chấp nhận.

Căn cứ vào kết quả đo đạc cũng như căn cứ vào công văn số 989/ CN.VPĐKĐĐ ngày 30/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã L đã xác định. Diện tích đất tranh chấp 136,1m^2 thuộc thửa đất số 106, tờ bản đồ số 33, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BG 981557 do Ủy ban nhân dân thị xã L cấp ngày 16/01/2012 cho bà Trần Thị V nên đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ khởi kiện của nguyên đơn.

Về án phí, đương sự phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN;

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã L tham gia phiên tòa, H đồng xét xử nhận thấy;

[1] Về thẩm quyền của Tòa án: Nguyên đơn kiện bị đơn yêu cầu bị đơn hoàn trả 136,1m^2. Đây là quan hệ tranh chấp đất đai quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, đối tượng tranh chấp có địa chỉ tại thị xã L nên thuộc thẩm quyền giải

quyết của Tòa án thị xã L theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên Tòa bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt nên H đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn hoàn trả lại diện tích đất theo kết quả đo đạt là 136,1m^2 thuộc một phần thửa đất số 106, tờ bản đồ số 33, diện tích 5327,7m^2 tọa lạc tại thôn Hiệp Thuận, xã Tân Hải, thị xã L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất số BG 981557 do UBND thị xã L cấp ngày 16/01/2012. Bị đơn cho rằng diện tích đất 136,1m^2 hiện nguyên đơn tranh chấp với bị đơn có nguồn gốc do nguyên đơn mua lại của ông Trương Hồng X, Sau khi mua cho đến hiện nay bị đơn sử dụng ổn định đúng diện tích do đó bị đơn không dồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn.

[2.2] Xét nguồn gốc đất của nguyên đơn: Thửa đất số số 106, tờ bản đồ số 33, diện tích 5327,7m^2 tọa lạc tại thôn Hiệp Thuận, xã Tân Hải, thị xã L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất số BG 981557 do UBND thị xã L cấp ngày 16/01/2012 là của nguyên đơn nhận chuyển nhượng lại từ vợ chồng ông Trương Hồng Điểu và bà Hà Thị Hoa. Hợp đồng chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân xã Tân Hải, thị xã L chứng thực ngày 07/12/2011 số chứng thực 356, quyển số 01/2011 TP/CC-SCT/HĐGD.

[2.3] Xét nguồn gốc đất của bị đơn: Thửa đất số 127, tờ bản đồ số 33,diện tích 7364,5m^2, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 161266 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp cho bà Hồ Thị Tuyết Lan vào ngày 03/7/2017. Bà Hồ Thị Tuyết Lan đã tặng cho bà Trần Thị N theo hồ sơ 001805.TA.002138, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã L cập nhật biến động cho bà Trần Thị N vào ngày 09/01/2018.

[3] Tại công văn số 1453/UBND-TNMT ngày 27/5/2022 đã xác định: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 981557 do UBND thị xã L cấp ngày 16/01/2012 cho bà Trần Thị V, thuộc trường hợp cấp mới Giấy chứng nhận, do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 981144, cấp ngày 24/11/2011 đứng tên ông Trương Hồng Điểu và bà Hà Thị Hoa. Về trình tự thủ tục giải quyết hồ sơ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 129 Luật Đất đai năm 2003 và Điều 14 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

[4] Xét qúa trình quản lý, sử dụng đất của các bên: Sau khi có quyền sử dụng đất, nguyên đơn và bị đơn đã sử dụng trồng thanh long. Theo ông Trương Hồng X thì các đương sự không phải là người trực tiếp chứng kiến việc trồng thanh long mà là do bà Hồ Thị Tuyết Lan thuê người trồng cho bà Trần Thị N, bà Lan không xác định

chính xác được hàng ranh giữa đất bà N và đất bà V nên đã trồng thanh long xéo hàng sang đất bà V.

[5] Tại công văn số 989/ CN.VPĐKĐĐ ngày 30/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã L đã xác định. Diện tích đất tranh chấp 136,1m^2 thuộc thửa đất số 106, tờ bản đồ số 33, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BG 981557 do Ủy ban nhân dân thị xã L cấp ngày 16/01/2012 cho bà Trần Thị V.

[6] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn phải di dời toàn bộ tài sản để hoàn trả lại 136,1m^2 đất thuộc một phần thửa đất số 106, tờ bản đồ số 33, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BG 981557. Căn cứ công văn 989/ CN.VPĐKĐĐ ngày 30/5/2023 cũng như ý kiến ông Trương Hồng X, H đồng xét xử xét thấy yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở nên chấp nhận.

[7] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch.

Về chi phí tố tụng, Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng gồm có: Đo vẽ 2.463.000 đồng, chi phí thẩm định và định giá 3.900.000 đồng, chi phí sử dụng tài liệu 191.000 đồng. Tổng cộng 03 khoảng 6.554.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH;

Căn cứ: Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1Điều 39, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự , Điều 166 Luật Đất đai năm 2013.

Điểm a, khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH1 14 ngày 30/12/2016.

1. Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị V

Buộc bà Trần Thị N phải di dời toàn bộ tài sản trên đất tranh chấp để trả lại cho bà Trần Thị V 136,1m^2 đất thuộc một phần thửa đất số 106, tờ bản đồ số 33, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BG 981557 do Ủy ban nhân dân thị xã L cấp ngày 16/01/2012 cho bà Trần Thị V, địa chỉ thửa đất, thôn Hiệp Thuận, xã Tân Hải, thị xã L. (Kèm theo sơ đồ khu đất tranh chấp của bà Trần Thị V do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã L đo vẽ ngày 11/01/2021)

2. Về án phí: Bà Trần Thị N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Trần Thị N phải hoàn trả lại cho bà Trần Thị V 6.554.000 đồng (sáu triệu năm trăm năm mươi bốn ngàn)

Án xử công khai, báo cho các đương sự có mặt biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án

này trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án tại địa phương.

Án có hiệu lực 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7,9 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.

- ***Nơi nhận:***	**TM. H ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
- TAND tỉnh Bình Thuận;	**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
- VKSND thị xã L;	
- Chi cục thị xã L;	
- Đương sự;	
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.	**Tạ Liễu**