

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHƯỚC LONG
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 51/2017/DS-ST

Ngày: 26/9/2017

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHƯỚC LONG – TỈNH BẠC LIÊU

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lư Trường Lâm**

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà **Dương Thị Tú Phương**

Bà **Lê Thị Kiều**

Thư ký phiên tòa: Bà **Phạm Thị Chi** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Ông **Trương Quốc Tuấn** – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phước Long, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 18/2016/TLST-DS ngày 22 tháng 02 năm 2016 về việc "*tranh chấp quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 141/2017/QĐXXST- DS ngày 23 tháng 8 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 102/2017/QĐST-DS ngày 07 tháng 9 năm 2017, giữa:

- *Nguyên đơn:* anh **Nguyễn Văn K** – sinh năm 1981

Địa chỉ: ấp M, xã H, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh **Nguyễn Duy S** – sinh năm 1981; Địa chỉ: ấp T, thị trấn C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

- *Đồng bị đơn:* ông **Đinh Văn N** và bà **Trương Thị O**

Địa chỉ: ấp M, xã H, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

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

1. Chị **Trần Thị H** – sinh năm 1983

Địa chỉ: ấp M, xã H, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

2. Ủy ban nhân dân huyện P

Địa chỉ: ấp HC, thị trấn Ph, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo pháp luật: ông **Phạm Thanh H** – Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân

Địa chỉ: ấp HC, thị trấn Ph, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

3. Ông **Đinh Văn G**

4. Bà **Nguyễn Thị Đ**

Địa chỉ: ấp M, xã H, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

Anh S có mặt; chị H và đại diện UBND huyện P xin vắng mặt; ông N, bà O, ông G, bà Đ vắng mặt lần thứ hai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 21/02/2016 và các lời khai tiếp theo có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn anh Nguyễn Văn K và anh Nguyễn Duy S là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Tại đơn khởi kiện ngày 21/02/2016, anh K yêu cầu ông N, bà O trả hai phần đất có diện tích 1.067m² tại thửa số 146, tờ bản đồ số 30; diện tích 1.083m² tại thửa số 779, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại ấp Mỹ Phú Đông, xã Hưng Phú. Tại biên bản làm việc ngày 15/3/2017, anh K yêu cầu ông N, bà O trả số tiền cuộc đất là 5.000.000đ nhưng anh K không có làm đơn khởi kiện bổ sung. Đến ngày 08/8/2017 và tại phiên tòa, anh Nguyễn Duy S xác định anh K thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, anh K chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông N, bà O trả phần đất theo kết quả đo đạc thực tế ngày 18/5/2017 có diện tích 1.891,40m² tại thửa số 146, 779 tờ bản đồ số 30, 05; anh K không yêu cầu ông N, bà O trả phần đất mồ mã có diện tích 99,1m²; không yêu cầu ông N, bà O trả số tiền cuộc đất là 5.000.000đ. Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, anh K cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 180698 và AQ 180699.

Ngoài ra, anh K không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết thêm vấn đề nào khác.

Đồng bị đơn ông Đinh Văn N và bà Trương Thị O đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng ông N, bà O tỏ thái độ chống đối, không đồng ý hợp tác cùng Tòa án nên không ghi nhận được ý kiến của ông N, bà O đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Chị Trần Thị H trình bày: đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh K, không bổ sung thêm.

- **Đại diện Ủy ban nhân dân huyện P trình bày:** đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

- Ông Đinh Văn G và bà Nguyễn Thị Đ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến của ông G, bà Đ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/5/2017, bản trích đo thửa đất tranh chấp; biên bản định giá ngày 14/7/2017, phần đất tranh chấp có vị trí và giá trị như sau:

- Hướng đông giáp đất ông Nguyễn Văn P có cạnh 109m
- Hướng tây giáp đất ông Huỳnh Văn S có cạnh 110,34m
- Hướng nam giáp đất ông Trần Văn P (K) có cạnh 18,5m
- Hướng bắc giáp đất ông Đinh Văn G có cạnh 17,9m

Diện tích: 1.891,40m² tại thửa 779, 146, tờ bản đồ số 05, 30. Có giá trị 94.861.882đ. Phần diện tích đất nền mã 99,1m² tại thửa 779, 146, tờ bản đồ số 05, 30 do anh K rút yêu cầu nên không định giá.

Hiện trạng: đất trồng lúa do ông N, bà O đang quản lý, sử dụng nhưng chưa xuống giống vụ mùa mới; phần đất nền mã chôn cất thân nhân gia đình ông N, bà O.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phước Long trình bày quan điểm:

+ Về tố tụng: Thẩm phán, thư ký và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với đương sự: từ khi tham gia tố tụng đến nay, nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình. Đối với bị đơn ông Đinh Văn N, bà Trương Thị O; ông Đinh Văn G, bà Nguyễn Thị Đ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên hòa giải và phiên tòa là vi phạm quy định tại khoản 15, 16 Điều 70 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về nội dung: Tại đơn khởi kiện ngày 21/02/2016, anh K yêu cầu ông N, bà O trả hai phần đất có diện tích 1.067m² tại thửa số 146, tờ bản đồ số 30; diện tích 1.083m² tại thửa số 779, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại ấp M, xã H. Tại biên bản làm việc ngày 15/3/2017, anh K yêu cầu ông N, bà O trả số tiền cuộc đất là 5.000.000đ.

Ngày 08/8/2017 và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của anh K xác định, anh K thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, anh K chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông N, bà O trả phần đất trồng lúa theo kết quả đo đạc thực tế ngày 18/5/2017 có diện tích 1.891,40m² tại thửa số 146, 779 tờ bản đồ số 30, 05; không yêu cầu ông N, bà O trả số tiền cuộc đất là 5.000.000đ; anh K không yêu cầu ông N, bà O trả phần đất mồ mã có diện tích 99,10m². Việc anh K rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần đất mồ mã có diện tích 99,10m² là tự nguyện và phù hợp quy định pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử.

Xét thấy, anh K nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông G và bà Đ và được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/11/2010, nhưng hiện tại ông N, bà O đã chiếm hữu, sử dụng phần đất của anh K từ tháng 7/2015 đến nay. Quá trình giải quyết vụ án ông N, bà O không đến tòa án, không cung cấp được chứng cứ chứng minh phần đất nêu trên là của ông bà. Do đó, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 166; 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 166 BLDS năm 2015, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn K buộc ông N, bà O trả lại cho anh K, chị H diện tích đất trồng lúa 1.891,40m² tại thửa số 146, 779 tờ bản đồ số 30, 05.

Từ phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, quyết định.

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 tranh luận tại phiên tòa; sau khi nghe ý kiến phát biểu đề xuất của Kiểm sát viên, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Anh K đòi ông N, bà O trả lại diện tích đất trồng lúa, đất tranh chấp là bất động sản tại huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu nên vụ án thuộc thẩm quyền giải

quyết của Tòa án nhân dân huyện Phước Long theo quy định tại Điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Ủy ban nhân dân huyện Pg và chị Trần Thị H xin xét xử vắng mặt; ông N, bà O là đồng bị đơn và ông G, bà Đ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa hai lần; do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đại diện Ủy ban nhân dân huyện P, chị H, ông N, bà O, ông G, bà Đ là phù hợp quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định: ngày 02/11/2010, anh K nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông G, bà Đ hai thửa đất: thửa đất số 146, tờ bản đồ số 30 có diện tích 1.067m² và thửa đất số 779, tờ bản đồ số 05 có diện tích 1.083m² với giá chuyển nhượng bằng 42.000.000đ, anh K đã trả đủ tiền cho ông G, bà Đ. Các bên có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật và anh K đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 10/11/2010. Anh K nhận đất chuyển nhượng vào năm 2012 và sử dụng đến tháng 7/2015 thì bị ông N, bà O chiếm đất và sử dụng đến nay. Từ khi chiếm đất, ông N, bà O đã phá bờ giữa của hai thửa đất nên phần đất khi Tòa án tiến hành thẩm định hiện trạng chỉ còn 01 thửa có diện tích đo đạc thực tế là 1.891,40m² tại thửa số 779, 146 tờ bản đồ số 05, 30 và phần đất mồ mã có diện tích 99,1m². Ngày 08/8/2017 và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của anh K rút một phần yêu cầu, anh K không yêu cầu ông N, bà O trả phần diện tích đất mồ mã có diện tích 99,1m² tại thửa số 779, 146 tờ bản đồ số 05, 30. Xét thấy, việc anh K rút một phần yêu cầu khởi kiện là tự nguyện, phù hợp quy định pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử là phù hợp quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217 và Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, phần đất có diện tích 99,1m² tại thửa đất số 779, 146, tờ bản đồ số 05, 30, có định vị và số đo như sau:

- Hướng đông giáp đất tranh chấp có cạnh 12,1m.
- Hướng tây giáp đất ông Huỳnh Văn S có cạnh 12,59m.
- Hướng nam giáp đất tranh chấp có cạnh 7,3m (từ cạnh hướng nam đo ra đến giáp đất ông Trần Văn P (K) có cạnh 16,75m.
- Hướng bắc giáp đất tranh chấp có cạnh 8,3m.

Đương sự có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết lại khi có yêu cầu theo quy định tại khoản 1 Điều 218 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng ông N, bà O tỏ thái độ chống đối, không hợp tác cùng Tòa án; ông G, bà Đ cũng không có mặt nên không ghi nhận được ý kiến của các đương sự về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, căn cứ vào hồ sơ vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 46/2012/TLST-DS ngày 12/6/2012 giữa nguyên đơn ông Đinh Văn G với bị đơn ông Đinh Văn N do Tòa án nhân dân huyện Phước Long giải quyết tại Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số: 14/2012/QĐST-DS ngày 30/8/2012. Ông Đinh Văn G xác định ngày 20/8/2008 ông G cho ông N phần đất trồng lúa (phần đất đang tranh chấp hiện nay giữa anh K với ông N, bà O) với giá cho 10.000.000đ, thời hạn cho 03 năm, hai bên có lập giấy cho đất cùng ngày. Hết thời hạn cho đất, ông G yêu cầu chuộc lại nhưng ông N không

đồng ý. Đồng thời, ông G thừa nhận chuyển nhượng đất cho anh K với giá 42.000.000đ. Sau khi các bên thỏa thuận được việc giải quyết mâu thuẫn thì ông G rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Tại biên bản lấy lời khai ngày 30/8/2012, ông N, bà O xác định đã thỏa thuận xong với ông G và đồng ý cho ông G chuộc lại đất tranh chấp.

[5] Trong năm 2012, anh K đã nhận phần đất chuyển nhượng từ ông G và sử dụng đến tháng 7/2015 thì bị ông N, bà O chiếm đất. Theo như sự thừa nhận của ông G đã chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho anh K và đã hoàn thiện về mặt hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh K xong. Anh K đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đây là chứng thư pháp lý để Nhà nước bảo hộ cho quyền sử dụng đất của anh K. Năm 2012, ông N, bà O đã đồng ý cho ông G chuộc lại phần đất cổ nhưng đến năm 2015 lại chiếm phần đất này. Ông N, bà O không hợp tác cùng Tòa án nên có cơ sở xác định lý do chiếm đất của ông N, bà O là chưa hợp pháp.

[6] Ông G, bà Đ chuyển nhượng đất cho anh K nếu có phát sinh tranh chấp thì ông G, bà Đ có quyền yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết lại việc chuyển nhượng. Nhưng trong vụ án này, ông G, bà Đ không có ý kiến và yêu cầu độc lập nên không đặt ra xem xét, giải quyết; trường hợp đương sự có yêu cầu sẽ được giải quyết bằng một vụ án độc lập khác.

[7] Xét đề xuất của Kiểm sát viên là có căn cứ và phù hợp quy định pháp luật nên được chấp nhận.

[8] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh K, buộc ông N, bà O giao trả cho anh K, chị H phần đất có diện tích 1.891,4m² tại thửa 779, 146, tờ bản đồ số 05, 30, có định vị và số đo như sau:

- Hướng đông giáp đất ông Nguyễn Văn P có cạnh 109m
- Hướng tây giáp đất ông Huỳnh Văn S và phần đất nền mã có cạnh 81,4m + 8,3m + 12,1m + 7,3m + 16,35m.
- Hướng nam giáp đất ông Trần Văn P (K) có cạnh 18,5m
- Hướng bắc giáp đất ông Đinh Văn G có cạnh 17,9m.

[9] Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của anh K xác định diện tích đất tranh chấp là đất trồng lúa, không có cây lâu năm, vật kiến trúc hay công trình xây dựng nào khác, tính đến thời điểm xét xử ông N, bà O chưa xuống vụ mùa mới; thời hạn thu hoạch lúa tính từ ngày gieo xạ đến khi thu hoạch là 03 tháng đến 03 tháng 10 ngày. Do đó, buộc ông N, bà O trong thời hạn 04 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật có nghĩa vụ thu hoạch hết các cây trồng trên đất để giao đất cho anh K, chị H.

[10] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 2.200.000đ: do yêu cầu của anh K được chấp nhận nên buộc ông N, bà O phải chịu. Anh K đã dự nộp tạm ứng 3.000.000đ được chuyển sang thu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá 2.200.000đ, anh K đã được hoàn nhận lại 800.000đ tại phiếu chi ngày 14/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện Phước Long. Nay, buộc ông N, bà O nộp 2.200.000đ hoàn trả cho anh K tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phước Long.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: ông N, bà O chịu 200.000đ.

Anh K không phải nộp án phí, đã dự nộp tạm ứng 200.000đ tại lai thu số 0002346 ngày 22/02/2016 sẽ được hoàn nhận lại đủ tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phước Long.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 147, Điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 218, Điều 228, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Áp dụng Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Áp dụng Điều 166, 203 Luật Đất đai năm 2013;
- Áp dụng Pháp lệnh số: 10/2009/PL-UBTVQH12 về án phí, lệ phí tòa án ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Nghị quyết số: 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 yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn K: buộc ông Đinh Văn N và bà Trương Thị O giao trả cho anh Nguyễn Văn K và chị Trần Thị H phần đất có diện tích 1.891,4m² tại thửa 779, 146, tờ bản đồ số 05, 30, tọa lạc tại ấp M, xã H, huyện P, tỉnh Bạc Liêu có định vị và số đo như sau:

- Hướng đông giáp đất ông Nguyễn Văn P có cạnh 109m
- Hướng tây giáp đất ông Huỳnh Văn S và phần đất nền mã có cạnh 81,4m + 8,3m + 12,1m + 7,3m + 16,35m.
- Hướng nam giáp đất ông Trần Văn P (K) có cạnh 18,5m
- Hướng bắc giáp đất ông Đinh Văn G có cạnh 17,9m.

Trong thời hạn 04 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, buộc ông N, bà O có nghĩa vụ thu hoạch hết các cây trồng trên đất để giao đất cho anh K, chị H.

2. Đình chỉ xét xử đối với phần đất có diện tích 99,1m² tại thửa số 779, 146 tờ bản đồ số 05, 30 do anh K rút yêu cầu khởi kiện, phần đất có định vị và số đo như sau:

- Hướng đông giáp đất tranh chấp có cạnh 12,1m.
- Hướng tây giáp đất ông Huỳnh Văn S có cạnh 12,59m.
- Hướng nam giáp đất tranh chấp có cạnh 7,3m (từ cạnh hướng nam đo ra đến giáp đất ông Trần Văn P (K) có cạnh 16,75m).
- Hướng bắc giáp đất tranh chấp có cạnh 8,3m.

Trích lục bản đồ địa chính ngày 19/5/2017 được đính kèm theo bản án và là bộ phận không tách rời của bản án.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: buộc ông N, bà O nộp 2.200.000đ hoàn trả cho anh K tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phước Long.

4. Về án phí: án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: buộc ông Đinh Văn N và bà Trương Thị O chịu 200.000đ.

Anh K không phải nộp án phí, đã dự nộp tạm ứng 200.000đ tại lai thu số 0002346 ngày 22/02/2016 sẽ được hoàn nhận lại đủ tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phước Long.

Trường hợp bản án này 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, 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.

4. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ ./.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND huyện Phước Long;
- Chi cục THADS huyện Phước Long;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

Lư Trường Lâm