

Bản án số: 12/2017/DS-ST

Ngày 29/9/2017

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BL, TỈNH BÌNH PHƯỚC

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Bình
- Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Đăng Hoàn
Bà Vũ Thị Dung

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Tân Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã BL.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bình Long tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Hùng Phong – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã BL xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 64/2016/TLST-DS ngày 30 tháng 11 năm 2016 về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2017/QĐXXST – DS ngày 22/8/2017, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lê Thị L, sinh năm 1962 (có mặt)

Trú tại: tổ 6, khu phố AB, phường AL, thị xã BL, tỉnh Bình Phước.

Bị đơn: ông Mai Hồng X, sinh năm 1965

Trú tại: số 622/51 đường CH, phường 13, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.
(vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Trần Thị H (tức T), sinh năm 1981

Trú tại: số 622/51, đường CH, phường 13, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.
(vắng mặt)

Ủy ban nhân dân thị xã BL, tỉnh Bình Phước

Địa chỉ: số 02 đường LQĐ, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Phước.

Đại diện theo pháp luật: ông Vũ Hồng D, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã BL.

Đại diện theo ủy quyền: ông Trần Phương N, chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã BL. (theo giấy ủy quyền ngày 07/6/2017) (xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các tài liệu chứng cứ kèm theo và lời trình bày của nguyên đơn tại tòa thì bà Lê Thị L là chủ sử dụng đối với thửa đất số 499, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại tổ 6, khu phố AB, phường AL, thị xã BL, diện tích thửa đất thực tế là 1.955,9m². Quá trình sử dụng đất ngày 16/4/2013 bà L được Ủy ban nhân dân thị xã BL cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH-01648 với diện tích là 1.132,3m², phần diện tích còn lại là 823,6m² Ủy ban nhân dân thị xã BL đã cấp vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH -00035 của ông Mai Hồng X là chủ sử dụng đất liền kề (thửa đất số 385, tờ bản đồ số 23). Mặc dù diện tích đất 823,6m² này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Mai Hồng X nhưng thực tế vẫn do bà Lê Thị L sử dụng, có hàng rào phân chia ranh giới rõ ràng với diện tích đất của ông X. Bà L yêu cầu ông X phải trả lại cho bà 823,6m² đất nêu trên. Quá trình sử dụng đất bà L đã tách thửa đất số 499 ra hai thửa là 498 và 548, phần diện tích còn lại là 875,8m² được Ủy ban nhân dân thị xã BL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH – 02709 ngày 31/03/2014 thuộc thửa đất số 549, tờ bản đồ số 23.

Bị đơn Mai Hồng X và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị H (tức T) vắng mặt suốt quá trình giải quyết vụ án, không cung cấp lời khai hoặc chứng cứ gì để phản bác lại yêu cầu của bà L và chứng minh diện tích đất 823,6m² tranh chấp là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình.

Ủy ban nhân dân thị xã BL do ông Trần Phương N đại diện theo ủy quyền có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa, nhưng có bản tự khai trình bày: Đất của bà Lê Thị L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu năm 1998 do ông Nguyễn Văn Hóa (chồng bà L) đứng tên. Năm 2005 được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm diện tích đất được cấp năm 1998 và một phần đất năm 1998 chưa được cấp thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 185542 thuộc thửa số 40, tờ bản đồ số 23, diện tích 1.912,9m². Sau khi Ủy ban nhân dân thị xã BL thu hồi một phần để thực hiện dự án đường Đoàn Thị Điểm thì hộ bà L được cấp lại 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 148313 đối với thửa đất số 499, tờ bản đồ số 23, diện tích 1.132,3m² liên quan trực tiếp đến tranh chấp với ông Mai Hồng X. Năm 2014 bà Lê Thị L có yêu cầu giải quyết việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Mai Hồng X chồng lên đất của bà 823,6m². Quá trình giải quyết Ủy ban nhân dân thị xã BL đã xác minh nguồn gốc đất, xác định Ủy ban cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông X chồng lên đất của bà L 823,6m² là đúng. Tuy nhiên thực tế hiện nay bà L, ông X đã tách thửa chuyển nhượng cho nhiều người khác. Căn cứ vào Nghị định số 43/2014/NĐ – CP ngày 15/5/2014 thì không thực hiện việc thu hồi giấy chứng nhận của họ để cấp lại được. Ủy ban nhân dân thị xã BL đồng ý với yêu cầu của bà L về việc yêu cầu ông Mai Hồng X trả lại diện tích đất 823,6m² hiện đang nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông X. Sau khi có kết quả giải quyết của Tòa án thì Ủy ban sẽ căn cứ vào bản án hoặc quyết định của Tòa án để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L, ông X theo quy định.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bình Long tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Tòa án đã xác định đúng tư cách người tham gia tố tụng; xác minh thu thập chứng cứ, xét xử đúng thẩm quyền nhưng cần khắc phục việc thiếu biên bản tổng đạt văn bản tố tụng cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng và đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: các chứng cứ do nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cung cấp thể hiện 823,6m² đất tranh chấp là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Lê Thị L nhưng đang nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Mai Hồng X, nguyên nhân xuất phát từ việc sai sót trong quá trình đo đạc lập bản đồ địa chính dẫn tới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sai so với hiện trạng. Căn cứ các Điều 5, 106, 64 Luật đất đai năm 2013 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về tố tụng: tranh chấp giữa bà Lê Thị L và ông Mai Hồng X là tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Căn cứ các Điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 203 Luật đất đai thì Tòa án nhân dân thị xã Bình Long thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

Bị đơn Mai Hồng X, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trần Thị H (tức T) vắng mặt tại phiên tòa, cũng như vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ cho ông X, bà H; ông Trần Phương N là đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã BL có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Về nội dung: bà Lê Thị L và ông Mai Hồng X là chủ sử dụng hai thửa đất giáp ranh nhau tại tổ 6, khu phố AB, phường AL, thị xã BL. Năm 1998 cả hai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu, đất của bà L có diện tích là 2.143m², đất của ông X có diện tích là 3.700m². Tới năm 2005 thì cả hai được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà L được cấp gộp thêm một phần đất mà năm 1998 chưa được cấp thành thửa đất số 40, tờ bản đồ số 23, diện tích 1.912,9m²; ông X được cấp thửa số 60, tờ bản đồ số 23, diện tích 4.593,9m². Theo đó thì mặc dù bà L được cấp thêm một diện đất mới nhưng tổng diện tích lại nhỏ hơn so với diện tích được cấp năm 1998. Ông X vẫn chỉ có một thửa đất được cấp năm 1998 nhưng sau khi cấp đổi sổ thì diện tích lại tăng từ 3.700² lên thành 4.593,9m². Theo trình bày của đại diện Ủy ban nhân dân thị xã BL thì quá trình cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L và ông X thì cán bộ chuyên môn đã xác định sai mốc giới dẫn tới việc cấp một phần đất của bà L vào trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông X. Việc này đã xảy ra từ năm 2005 chứ không phải năm 2013 như bà L trình bày, diện tích tranh chấp theo đo đạc thực tế là 823,6m². Vì vậy yêu cầu của bà L thuộc trường hợp đòi lại tài sản là bất động sản theo quy định tại các Điều 256, 258 Bộ luật dân sự năm 2005, Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu của bà L là phù hợp. Buộc ông Mai Hồng X và bà Trần Thị T (tức H) là người đồng sở hữu với ông X trả lại cho bà Lê Thị L diện tích đất tranh chấp 823,6m².

Quá trình sử dụng đất, ông Mai Hồng X và bà Lê Thị L đều bị thu hồi một phần đất để thực hiện dự án đường Đoàn Thị Điểm và cả hai đều đã tách thửa, chuyển nhượng đất cho nhiều người khác. Hiện nay bà L còn lại thửa đất số 549, tờ bản đồ số 23, diện tích 875,8m² được Ủy ban nhân dân thị xã BL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH – 02709 ngày 31/03/2014; ông Mai Hồng X còn lại thửa đất số 385 cùng tại tờ bản đồ số 23, diện tích 3.209,7m².

Bà L và Hộ ông X có đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân thị xã BL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho họ đúng trình tự thủ tục và thẩm quyền chỉ sai về diện tích đất được cấp. Đây không thuộc trường hợp quyết định cá biệt trái pháp luật theo quy định tại Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự. Việc này Tòa án nên kiến nghị Ủy ban rút kinh nghiệm và thu hồi để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L và hộ ông X cho đúng với diện tích thực tế các bên sử dụng là phù hợp.

Đối với việc tách thửa, chuyển nhượng đất của bà Lê Thị L và hộ ông Mai Hồng X là phù hợp pháp luật, phần diện tích tách thửa không liên quan đến phần đất tranh chấp nên những người nhận chuyển nhượng đất không liên quan trong vụ án.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã BL tham gia phiên tòa, phù hợp một phần với nhận định của Tòa án nên được chấp nhận một phần.

Về án phí: theo kết quả định giá thì 823,6m² đất tranh chấp có giá là 370.620.000 đồng (ba trăm bảy mươi triệu sáu trăm hai mươi ngàn đồng). Ông Mai Hồng X phải đóng án phí dân sự sơ thẩm là 370.620.000đ x 5% = 18.531.000 đồng (mười tám triệu năm trăm ba mươi một ngàn đồng). Trả lại cho bà Lê Thị L 3.750.000 đồng (ba triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí.

Về chi phí tố tụng: bà Lê Thị L đã đóng tiền tạm ứng chi phí định giá và xem xét thẩm định tại chỗ 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng), thực chi hết 3.100.000 đồng (ba triệu một trăm ngàn đồng), số còn lại 900.000 đồng (chín trăm ngàn đồng) đã trả cho bà L. Ông Mai Hồng X có nghĩa vụ trả lại cho bà L số tiền 3.100.000 đồng chi phí tố tụng này.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, các Điều 106 203 Luật đất đai, các Điều 256, 258 Bộ luật dân sự năm 2005, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị L, buộc ông Mai Hồng X và bà Trần Thị H (tức T) có nghĩa vụ trả lại cho bà Lê Thị L 823,6m² đất tọa lạc tại tổ 6, khu phố AB, phường AL, thị xã BL, tỉnh Bình Phước, có tứ cận: phía Tây bắc giáp thửa 499 (nay là thửa 549) của bà Lê Thị L (số đo 79,19m), phía Đông nam giáp đất thuộc thửa 385 của hộ ông Mai Hồng X (số đo 40,4m + 12,39m + 10,77m), phía Tây giáp đường Đoàn Thị Điểm (số đo 4,61m), phía Nam giáp đất thuộc thửa 385 của hộ ông Mai Hồng X (số đo 25,04m) (có sơ đồ bản vẽ kèm theo). Các đương sự có nghĩa

vụ tới các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã BL thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH - 02709 cấp cho bà Lê Thị L; thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH - 00035 cấp cho hộ ông Mai Hồng X để cấp lại cho họ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới đúng với diện tích mà bà L, ông X đang sử dụng.

Về chi phí tố tụng: buộc ông Mai Hồng X phải trả lại cho bà Lê Thị L 3.100.000 đồng (ba triệu một trăm ngàn đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định và định giá đất tranh chấp.

Về Án phí: ông Mai Hồng X phải nộp 18.531.000 đồng (mười tám triệu năm trăm ba mươi một ngàn đồng) án phí Dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà Lê Thị L 3.750.000 đồng (ba triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003474, quyền số 000070 ngày 15/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã BL.

Án xử sơ thẩm, nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

**THAY MẶT HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nơi gửi:

- TAND tỉnh Bình Phước
- VKSND TX BL.
- Chi cục THADS TX BL.
- Các đương sự.
- Lưu hồ sơ.

(đã ký)

Phạm Bình