TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TÁNH LINH** **TỈNH BÌNH THUẬN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 07/2025/DS-ST
Ngày: 18 – 02 – 2025
V/v: *"Tranh chấp đất đai về kiện đòi quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÁN H LINH, TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Văn Khánh.

Các Hội thẩm nhân dân : 1. Ông Lưu Xuân Vĩnh.

2. Bà Phan Thị Thắng.

- Thư ký phiên tòa: bà Biện Thị Uyển Nhi – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: bà Dương Thị Thư - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận; xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 168/2021/TLST-DS, ngày 22/11/2021, về việc: *"Tranh chấp đất đai về kiện đòi quyền sử dụng đất"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2025/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 01 năm 2025 Thông báo mở lại phiên tòa số: 03/TB-TA ngày 07 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: anh Đ, sinh năm 1994; nơi cư trú: thôn 4, xã V, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận. Có mặt.

- *Bị đơn:* chị T, sinh năm 1995; nơi cư trú: xóm 1, thôn 2, xã G, huyện L, tỉnh Bình Thuận. Có mặt.

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

+ Ông E, sinh năm 1962; nơi cư trú: số 397, xóm 1, thôn 2, xã G, huyện L, tỉnh Bình Thuận. Vắng mặt, đã có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Bà M, sinh năm 1961; nơi cư trú: số 397, xóm 1, thôn 2, xã G, huyện L, tỉnh Bình Thuận. Vắng mặt không có lý do.

- Ông VH, sinh năm 1969; nơi cư trú: xóm 1, thôn 2, xã G, huyện L, tỉnh Bình Thuận. Vắng mặt, đã có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1]. Theo đơn khởi kiện, lời khai đã thu thập được trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn anh Đ trình bày:

Thửa đất số 73, tờ bản đồ số 11, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 199615, cấp ngày 03/03/1998 có nguồn gốc do ông E, Bà M (cha mẹ của anh Đ) khai phá từ năm 1993. Cùng thời điểm khai phá thửa đất số 73 này thì ông E, bà M còn khai phá thêm khoảng 4.100m^2 đất liền kề. Ông E, bà M sử dụng ổn định, liên tục, không có biến động, không có tranh chấp; đến ngày 03/03/1998 thì được Ủy ban nhân dân L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên đối với thửa đất số 73, còn 4.100m^2 khai phá thêm thì chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2011, ông E, bà M chuyển nhượng 4.100m^2 khai phá thêm này cho ông VH với giá 33.000.000đồng; có viết giấy chuyển nhượng và giao cho ông VM lưu giữ nhưng không có công chứng chứng thực; hiện nay anh Đ chỉ nhớ giấy chuyển nhượng này có nội dung ông E bán cho ông VM diện tích đất khoảng 4.100m^2 với giá 33.000.000đồng, ngoài ra anh Đ không nhớ có nội dung khác. Ông VM đã giao đủ tiền chuyển nhượng và ông E, bà M cũng đã giao đất cho ông VM sử dụng. Khi bàn giao đất, hai bên có đến thực địa xác định mốc ranh giới, chặt cây cắm làm mốc ranh giới và có tiến hành đo đạc thủ công rồi ước lượng diện tích đất khoảng 4.100m^2. Thời điểm đó 03 cạnh của đất chuyển nhượng này đều giáp với đất người khác, có hàng rào kẽm gai làm mốc giới cố định; riêng cạnh còn lại giáp với thửa đất số 73 thì không có vật gì làm mốc giới cố định, chỉ cắm cọc cây tạm thời. Sau đó ông E, bà M tiếp tục sử dụng thửa đất số 73 nêu trên; sử dụng liên tục, ổn định, không có biến động, không có tranh chấp. Đến ngày 08/10/2020, ông E, bà M tặng cho anh Đ quyền sử dụng thửa đất số 73 này. Thời điểm đó, bị đơn chị T và ông VM đang sử dụng khoảng 4.100m^2 đất đã nhận chuyển nhượng của ông E, bà M; mốc ranh giới tứ cạnh 02 thửa đất vẫn ổn định, không có biến động, không có dịch chuyển. Sau khi tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 73 thì ông E, bà M chuyển đến huyện Long Khánh, tỉnh Đồng Nai sinh sống; anh Đ cũng sinh sống ở xã V, huyện Đ nên bỏ trống thửa đất số 73 và căn nhà trên đất này, không có ai sử dụng, thỉnh thoảng anh Đ chỉ qua thăm rồi về. Đến khoảng đầu năm 2021, anh Đ đo đạc kiểm tra lại thì phát hiện chị T đã sử dụng lấn chiếm thửa đất số 73 nêu trên với diện tích lấn chiếm là 2.962,6m^2; chị T đã làm hàng rào trụ gỗ giăng dây kẽm gai rào lại phần diện tích đất chiếm này. Anh Đ đã làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã Gia Huynh giải quyết nhưng không thành nên anh Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết. Trên diện tích đất tranh chấp này hiện nay có các tài sản sau: 01 căn nhà xây cấp 4, 01 cái giếng, hàng rào trụ gỗ giăng dây kẽm gai và vài cây Điều do chị T xây dựng, trồng. Quyền sử dụng thửa đất số 73 này là do cha mẹ anh Đ tặng cho riêng cá nhân anh Đ, không phải là tài sản chung của vợ chồng. Vì vậy, hiện nay anh Đ yêu cầu giải quyết các vấn đề sau: Buộc

chị T phải trả lại cho anh Đ quyền sử diện tích đất 2.962,6m^2, thuộc một phần của thửa đất số 73, tờ bản đồ số 11, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 199615, cấp ngày 03/03/1998, tọa lạc tại thôn 2, xã G, huyện L, tỉnh Bình Thuận (là diện tích đất có các điểm tọa độ 01, 48, 49, 50, 51, 19, 20, 53, 54, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 01 theo Mãnh trích đo địa chính số 88-2022 ngày 08/08/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L); Đối với các tài sản trên đất này thì yêu cầu giải quyết giao cho anh Đ được quyền sở hữu, anh Đ đồng ý hoàn trả lại giá trị các tài sản này cho chị T. Ngoài ra anh Đ không có yêu cầu nào khác trong vụ án.

[2]. Theo lời khai trong quá trình chuẩn bị xét xử cũng như tại phiên tòa, bị đơn chị T trình bày:

Hiện nay bị đơn chị T đang sử dụng diện tích đất khoảng 4.900m^2, tọa lạc tại xóm 2, thôn 2 xã G, huyện L, tỉnh Bình Thuận. Trong đó gồm có khoảng 800m^2 đất có nguồn gốc do chị T nhận tặng cho của ông KT và khoảng 4.100m^2 đất có nguồn gốc do ông VH nhận chuyển nhượng của ông E, Bà M vào tháng 03/2011, ông VM sử dụng được vài tháng thì chuyển nhượng lại cho ông Đ1, bà N (không rõ họ, tên đệm, địa chỉ) và ông Đ1, bà N sử dụng đến tháng 06/2011 thì chuyển nhượng lại cho chị T với giá 54.000.000đồng, tiền chuyển nhượng này là tài sản riêng của chị T. Trong 4.100m^2 đất chị T nhận chuyển nhượng này thì có một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 11, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 199615, cấp ngày 03/03/1998 cho hộ ông E và phần diện tích đất còn lại thì chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 4.100m^2 đất nêu trên thì hai bên chỉ đo đạc thủ công theo phương pháp kéo thước dây rồi bàn giao đất theo hiện trạng chứ không đo đạc kỹ thuật để xác định diện tích đất cụ thể. Thời điểm đó, đất chuyển nhượng này có tứ cạnh như sau: phía Bắc giáp đất của ông E và đất anh T, phía Đông giáp đất anh VTvà đất ông KT, phía Nam giáp đất ông Dũng, phía Tây giáp đất ông VN (cha của chị T); tứ cạnh đều có hàng rào trụ gỗ giăng dây kẽm gai làm mốc ranh giới, vẫn giữ nguyên hiện trạng như thời điểm ông VM nhận chuyển nhượng của ông E, bà M; trên đất, có một số cây điều do ông VM trồng. Sau khi nhận chuyển nhượng, chị T sử dụng đất này liên tục, ổn định, canh tác trồng thêm cây điều; đến năm 2017 thì xây dựng nhà ở cấp 4 trên đất. Trong quá trình sử dụng, phía sau đất này có một phần đất của ông KT, đất trũng, lõm vào phía đất của chị T; chị T và ông VT thỏa thuận, thống nhất cho chị T sử dụng luôn phần đất này để thửa đất được vuông vức hơn. Do đó tổng diện tích đất hiện nay chị T sử dụng bao gồm khoảng 4.100m^2 đất nhận chuyển nhượng của bà N, ông Đ1 và phần còn lại là đất dược ông VT tặng cho. Trên diện tích đất tranh chấp hiện nay có các tài sản gồm: 01 căn nhà xây cấp 4 diện tích khoảng 80m^2, mái vòm, hàng rào xây, 01 cái giếng, hàng rào trụ gỗ giăng dây kẽm gai và một số cây điều, đều thuộc quyền sở hữu của cá nhân chị T; ngoài ra trên đất không có tài sản gì khác có giá trị. Chị T sử dụng đất đúng hiện trạng, diện tích, mốc ranh giới như thời điểm nhận chuyển nhượng, không có lấn chiếm đất của anh Đ. Do đó chị T

không chấp nhận tòa bộ yêu cầu khởi kiện của anh Đ. Ngoài ra, chị T không có yêu cầu nào trong vụ án.

[3]. Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông E trình bày:

Ông E là cha ruột của nguyên đơn anh Bùi Văn Đường; ông E không có quan hệ bà con huyết thống gì với ông VH và chị T mà chỉ biết nhau vì sử dụng đất liền kề.

Nguồn gốc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 11, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 199615, cấp ngày 03/03/1998 là do vợ chồng ông E, Bà M nhận chuyển nhượng của ông Hiệp (Không rõ họ tên đệm, năm sinh, địa chỉ) vào năm 1993 với giá 02 chỉ vàng 24K. Ông E sử dụng đất liên tục, ổn định đến ngày 03/03/1998 thì được Ủy ban nhân dân L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2000, ông E khai phá thêm được khoảng 4.100m^2 đất nằm giáp ranh liền kề phía sau thửa đất số 73, bắt đầu từ giáp ranh thửa đất số 73 chạy dọc dài xuống đến giáp suối. Đến năm 2011, ông E chuyển nhượng diện tích đất 4.100m^2 khai phá thêm này cho ông VH với giá 33.000.000đồng. Ông E tiếp tục sử dụng thửa đất số 73 đến khoảng năm 2002-2003 thì cùng gia đình chuyển vào thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai sinh sống; từ đó không có ai sử dụng thửa đất 73 này, các con của ông E lâu lâu mới về thăm nhà, đất này. Đến ngày 08/10/2020, hộ ông E thực hiện hoàn tất thủ tục tặng cho Anh Đ quyền sử dụng thửa đất số 73 nêu trên. Sau khi nhận quyền sử dụng đất, anh Đ không sử dụng nhà đất này mà sinh sống ở huyện Đ, tỉnh Bình Thuận và lâu lâu mới đến thăm. Từ khi đi vào thành phố Long Khánh sinh sống thì ông E không còn biết thông tin gì về thửa đất này nữa, cũng không biết quá trình sử dụng đất của ông VH. Tuy nhiên qua thông tin các con của ông E cho biết thì ông VM đã chuyển nhượng lại đất này cho chị T, quá trình sử dụng đất chị T đã sử dụng lấn chiếm thửa đất số 73 này với diện tích 2.962,6m^2. Ông E thống nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Đ. Ngoài ra ông E không có yêu cầu nào trong vụ án này.

[4]. Quá trình tố tụng, Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tốt tụng trong vụ án cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà M; tuy nhiên ba Mai không tham gia tố tụng nên Tòa án không thu thập được lời khai, ý kiến của bà M được

[5]. Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông VH trình bày:

Ông VH là bác ruột của bị đơn chị T. Ông VM không có quan hệ bà con huyết thống gì với anh Đ, ông E, Bà M. Đất của hộ ông E, bà M có một phần là do nhận chuyển nhượng của ông TL và một phần là do người khác khai phá nhưng không sử dụng rồi hộ ông E sử dụng. Đến năm 2011, ông E chuyển nhượng diện tích đất khoảng 4.100m^2 cho ông VH với giá 33.000.000đồng; phần đất còn lại thì hộ ông E tiếp tục sử dụng. Trong phần đất ông VM nhận chuyển nhượng thì có một phần diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông E, phần còn lại thì chưa được

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi chuyển nhượng, hai bên chỉ đo đạc bằng phương pháp thủ công rồi ước lượng xác định diện tích đất là khoảng 4.100m^2; hai bên chỉ viết tay giấy chuyển nhượng chứng không lập hợp đồng đầy đủ và cũng không có công chứng, chứng thực, giấy chuyển nhượng này chính là giấy mà chị T đã cung cấp bản phô tô trong hồ sơ vụ án. Ông VM đã giao đủ tiền chuyển nhượng và ông E cũng đã bàn giao đất cho ông VM sử dụng; khi bàn giao, hai bên có cắm mốc giới để xác định; sau đó, ông VM làm hàng rào trụ gỗ giăng dây kẽm gai để làm mốc ranh giới phân định với đất ông E, hàng rào này hiện nay vẫn còn nguyên hiện trạng, chính là hàng rào làm mốc ranh giới giữa đất chị T và đất anh Đ hiện nay, không có biến động, không có thay đổi. Ông VM sử dụng đất này được khoảng 03 – 04 tháng thì chuyển nhượng lại cho ông Đ1, bà N (không rõ họ, tên đệm – hiện nay đã bỏ đi khỏi địa phương, không rõ địa chỉ). Ông Đ1, bà N sử dụng đất ổn định, không có biến động, không có thay đổi; sử dụng được vài tháng thì chuyển nhượng lại cho bị đơn chị T sử dụng cho đến nay. Quá trình sử dụng đất thì ông KT, bà Phạm Thanh Thảo có cho chị T thêm diện tích đất nằm giáp ranh phía đông đất chị T nhận chuyển nhượng nên đất chị T được mở rộng thêm diện tích. Chị T sử dụng đất ổn định, không có biến động; sử dụng đúng hiện trạng, diện tích, mốc ranh giới như thời điểm ông VM chuyển nhượng của ông E, bà M; không có lấn chiếm đất của nguyên đơn anh Đ. Ngoài ra ông VM không có yêu cầu nào trong vụ án.

[6]. Các tài liệu, chứng cứ khác đã thu thập được trong hồ sơ vụ án:

Tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp: 01 Bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 199615, cấp ngày 03/03/1998.

Tài liệu, chứng cứ bị đơn cung cấp: 01 bản phô tô tờ giấy có chữ viết tay ghi tiêu đề "Giấy bán đất:" và ghi ngày 19/03/2011.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L đã cung cấp Mãnh trích đo địa chính số 88-2022 ngày 08/08/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L và toàn bộ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 199615, ngày 03/03/1998.

Ngoài ra, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và xác minh tại địa phương xã G về quá trình sử dụng đất tranh chấp, lập Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20/5/2022 và lập các Biên bản xác minh ngày 20/5/2022. Đồng thời Hội đồng định giá trong tố tụng dân sự huyện Tánh Linh đã tiến hành định giá tài sản tranh chấp trong vụ án và lập Biên bản định giá tài sản ngày 30/8/2022.

[7]. Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận:

Ý kiến về việc tuân theo Pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ý kiến đề nghị việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Đ về việc buộc chị T phải trả lại cho anh Đ diện tích đất khoảng 2.962,6m^2 thuộc một phần thửa đất số 73, tờ bản đồ số 11, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 199615, cấp ngày 03/03/1998; buộc bị đơn anh Đ phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng và án phí trong vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nghe các đương sự trình bày; nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tánh Linh phát biểu ý kiến, quan điểm giải quyết vụ án. Sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Tại phiên tòa, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông E, ông VH đều vắng mặt nhưng đã có đơn xin xét xử vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt không có lý do; các đương sự có mặt và Đại diện Viện kiểm sát nhân huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa đều đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; tiến hành xét xử vắng mặt những người này là phù hợp.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

Trong vụ án chỉ có yêu cầu của nguyên đơn anh Đ, yêu cầu giải quyết buộc bị đơn chị T trả lại quyền sử dụng đất mà anh Đ cho rằng chị T đã sử dụng lấn chiếm trái phép; ngoài ra các đương sự không có yêu cầu nào khác. Do đó Hội đồng xét xử căn cứ khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là "*Tranh chấp đất đai về kiện đòi quyền sử dụng đất*" là phù hợp.

Tranh chấp dân sự quy định tại Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự; vụ án không có đương sự hoặc tài sản ở nước ngoài hoặc cần phải ủy thác tư pháp; đất tranh chấp tọa lạc tại xã G, huyện L, tỉnh Bình Thuận. Do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Về căn cứ sử dụng đất và quá trình sử dụng đất của bị đơn chị T đối với diện tích đất tranh chấp trong vụ án là 2.962,6m^2, thuộc một phần của thửa đất số 73, tờ bản đồ số 11, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 199615, cấp ngày 03/03/1998 (là diện tích đất có các điểm tọa độ 01, 48, 49, 50, 51, 19,20, 53, 54, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 01 theo Mãnh trích đo địa chính số 88-2022 ngày 08/08/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L). Hội đồng xét xử nhận định:

Nguyên đơn anh Đ và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông E, ông VH đều thừa nhận: Vào năm 2011, ông E, bà M có chuyển nhượng cho ông VH quyền sử dụng diện tích đất khoảng 4.100m^2, tọa lạc tại thôn 2, xã G, huyện L, tỉnh Bình Thuận. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó có đủ căn cứ xác định được hai bên đã xác lập, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung nêu trên.

Theo thông tin những người dân địa phương biết rõ nguồn gốc, quá trình sử dụng đất tranh chấp đã cung cấp tại các Biên bản xác minh ngày 20/5/2022 (Bút lục 102-103); theo lời khai phù hợp của bị đơn chị T và của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông VH đều thể hiện: trong tổng diện tích đất hiện nay chị T đang sử dụng thì gồm có diện tích đất có nguồn gốc trước đây do chị T nhận tặng cho của ông KT và diện tích đất có nguồn gốc trước đây ông E, Bà M chuyển nhượng cho ông VH, ông VM sử dụng một thời gian ngắn thì chuyển nhượng lại cho ông Đ1, bà N và ông Đ1, bà N sử dụng một thời gian ngắn thì chuyển nhượng lại cho chị T sử dụng cho đến nay; chị T sử dụng đất ổn định, đúng hiện trạng, diện tích, mốc giới ranh đất như thời điểm ông E, bà M chuyển nhượng cho ông VM, không có biến động, không có thay đổi; hàng rào trụ gỗ giăng dây kẽm gai làm ranh giới phân định giữa đất chị T và đất anh Đ hiện nay là do ông VM xây dựng tại thời điểm ông VM nhận quyền nhượng quyền sử dụng đất của ông E, bà M.

Theo Mãnh trích đo địa chính số 88-2022 ngày 08/08/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L thể hiện: hiện nay chị T đang sử dụng tổng diện tích đất là 4.846,7m^2; trong đó có 4.075,9m^2 đất có nguồn gốc do chị T nhận chuyển nhượng của ông Đ1, bà N (được giới hạn bởi các điểm tọa độ 01, 48, 49, 50, 51, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 01 theo Mãnh trích đo địa chính số 88-2022 ngày 08/08/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L) và 770,8m^2 đất có nguồn gốc do chị T nhận tặng cho của ông Lý Văn Thông, bà Phạm Thị Thảo; trong 4.075,9m^2 đất có nguồn gốc do chị T nhận chuyển nhượng này thì có 2.962,6m^2 đất tranh chấp trong vụ án (được giới hạn bởi các điểm tọa độ 01, 48, 49, 50, 51, 19, 20, 53, 54, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 01 theo Mãnh trích đo địa chính số 88-2022 ngày 08/08/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L).

Do đó có đủ căn cứ xác định được: diện tích đất 4.075,9m^2 (được giới hạn bởi các điểm tọa độ 01, 48, 49, 50, 51, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 01 theo Mãnh trích đo địa chính số 88-2022 ngày 08/08/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L) mà hiện nay chị T đang sử dụng, trong đó có 2.962,6m^2 đất tranh chấp trong vụ án (được giới hạn bởi các điểm tọa độ 01, 48, 49, 50, 51, 19,20, 53, 54, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 01 theo Mãnh trích đo địa chính số 88-2022 ngày 08/08/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L) có nguồn gốc trước đây do ông E,

bà M chuyển nhượng cho ông VH, sau đó ông VM chuyển nhượng lại cho ông Đ1, bà N rồi ông Đ1, bà N chuyển nhượng lại cho chị T; chị T sử dụng đất này ổn định, đúng hiện trạng, diện tích, mốc ranh giới đất như thời điểm ông E chuyển nhượng cho ông VM, không có biến động, không có thay đổi; hàng rào trụ gỗ giăng dây kẽm gai làm ranh giới phân định giữa đất chị T và đất anh Đ hiện nay là do ông VM xây dựng tại thời điểm ông VM nhận quyền nhượng quyền sử dụng đất của ông E, bà M.

[3.2] Đối với yêu cầu của nguyên đơn anh Đ về việc buộc bị đơn chị T có nghĩa vụ giao trả lại cho anh Đ quyền sử dụng diện tích đất 2.962,6m^2, thuộc một phần của thửa đất số 73, tờ bản đồ số 11, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 199615, cấp ngày 03/03/1998 (nay là diện tích đất có các điểm tọa độ 01, 48, 49, 50, 51, 19,20, 53, 54, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 01, thuộc thửa đất số 40 tờ bản đồ số 189, theo Mãnh trích đo địa chính số 88-2022 ngày 08/08/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L). Hội đồng xét xử nhận định:

Bị đơn chị T sử dụng diện tích đất tranh chấp 2.962,6m^2 nêu trên có căn cứ do trước đây do ông E, Bà M chuyển nhượng cho ông VH, sau đó ông VM chuyển nhượng lại cho ông Đ1, bà N rồi ông Đ1, bà N chuyển nhượng lại cho chị T từ năm 2011, trước thời điểm ông E, bà M tặng cho anh Đ quyền sử dụng thửa đất số 73, tờ bản đồ số 11, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 199615, cấp ngày 03/03/1998; chị T sử dụng đất ổn định, sử dụng đúng hiện trạng, diện tích, mốc ranh giới đất như thời điểm nhận chuyển nhượng, không có lấn chiếm trái phép đất của anh Đ. Hơn nữa trong vụ án này; các đương sự đều không yêu cầu giải quyết đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông E, Bà M và Lý Văn Minh đã xác lập, đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà Lý Văn Minh và ông Đ1, bà N đã xác lập và đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông Đ1, bà N và chị T đã xác lập. Do đó, nguyên đơn anh Đ cho rằng bị đơn chị T đã sử dụng lấn chiếm trái phép quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp 2.962,6m^2 nêu trên và yêu cầu giải quyết buộc chị T có nghĩa vụ giao trả lại cho anh Đ quyền sử dụng đất này là không có căn cứ, không phù hợp với quy định tại Điều 166 Luật đất đai năm 2013 và các Điều 166, 579 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên không được chấp nhận.

[3.3] Đối với yêu cầu của nguyên đơn anh Đ về việc giải quyết giao cho anh Đ được quyền sở hữu các tài sản gồm 01 căn nhà xây cấp 4, mái vòm, hàng rào xây gạch trát xi măng + Lưới B40 và 01 cái giếng đào, tọa lạc trên diện tích đất tranh chấp 2.962,6m^2, thuộc một phần của thửa đất số 73, tờ bản đồ số 11, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 199615, cấp ngày 03/03/1998 (nay là diện tích đất có các điểm tọa độ 01, 48, 49, 50, 51, 19,20, 53, 54, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 01, thuộc thửa đất số 40 tờ bản đồ số 189, theo Mãnh trích đo địa chính số 88-2022 ngày 08/08/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L). Hội đồng xét xử nhận định:

Yêu cầu của nguyên đơn anh Đ về việc giải quyết buộc chị T có nghĩa vụ giao trả lại cho anh Đ quyền sử dụng diện tích đất 2.962,6m^2 nêu trên không được chấp nhận. Hơn nữa các đương sự đều thừa nhận, tất cả tài sản trên diện tích 2.962,6m^2 đất này gồm 01 căn nhà xây cấp 4, mái vòm, hàng rào xây gạch trát xi măng + Lưới B40 và 01 cái giếng đào, đều thuộc quyền sở hữu của chị T. Vì vậy anh Đ yêu cầu giải quyết giao cho anh Đ được quyền sở hữu các tài sản này là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng:

Do yêu cầu của nguyên đơn anh Đ không được chấp nhận nên cần căn cứ khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 của Bộ Luật Tố tụng dân sự: buộc anh Đ phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng trong vụ án (gồm chi phí xem xét thẩm định, đo đạc và định giá tài sản), khấu trừ vào tiền tạm ứng chi phí tố tụng mà anh Đ đã nộp.

[5] Về án phí:

Do yêu cầu của nguyên đơn anh Đ không được chấp nhận nên cần căn cứ khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội: Buộc anh Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trong vụ án, khấu trừ vào tiền tạm án phí mà anh Đ đã nộp.

[6] Về ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận:

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tánh Linh về việc giải quyết vụ án là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật nên cần chấp nhận.

[7] Về các vấn đề khác:

Trong quá trình chuẩn bị xét xử cũng như tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đều không yêu cầu giải quyết đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông E, Bà M và Lý Văn Minh đã xác lập, đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà Lý Văn Minh và ông Đ1, bà N đã xác lập và đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông Đ1, bà N và chị T đã xác lập vào năm 2011. Do đó Hội đồng xét xử không xét xử, giải quyết trong vụ án này. Trường hợp sau này các đương sự có yêu cầu giải quyết thì có quyền khởi kiện theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và sẽ được giải quyết bằng một vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 157 và khoản 2 Điều 158; các Điều 227, 228, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Các Điều 166, 579 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 166 Luật đất đai năm 2013;

Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

[1]. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Đ về việc buộc chị T có nghĩa vụ trả lại cho anh Đ quyền sử dụng diện tích đất 2.962,6m^2 , thuộc một phần của thửa đất số 73, tờ bản đồ số 11, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 199615, cấp ngày 03/03/1998, tọa lạc tại thôn 2, xã G, huyện L, tỉnh Bình Thuận (là diện tích đất có các điểm tọa độ 01, 48, 49, 50, 51, 19, 20, 53, 54, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 01 theo Mãnh trích đo địa chính số 88-2022 ngày 08/08/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L) và về việc giao cho anh Đ được quyền sở hữu các tài sản trên diện tích đất 2.962,6m^2 này, gồm: 01 căn nhà xây cấp 4, mái vòm, hàng rào xây gạch trát xi măng + Lưới B40 và 01 cái giếng đào *(Kèm theo bản án này còn có Mãnh trích đo địa chính số 88-2022 ngày 08/08/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L).*

[2]. Về chi phí tố tụng: buộc anh Đ có nghĩa vụ chịu 15.690.000đồng *(Mười lăm triệu sáu trăm chín mươi ngàn đồng)* chi phí tố tụng trong vụ án (gồm 12.690.000đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ + đo đạc và 3.000.000đồng chi phí định giá tài sản); khấu trừ vào 15.690.000đồng tạm ứng chi phí tố tụng mà anh Đ đã nộp. Sau khi khấu trừ, anh Đ đã nộp đủ chi phí tố tụng trong vụ án.

[3]. Về án phí: buộc anh Đ có nghĩa vụ nộp 7.517.000đồng *(Bảy triệu năm trăm mười bảy ngàn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm; khấu trừ vào 2.800.000đồng tạm ứng án phí mà anh Đ đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0007594 ngày 22/11/2021 và số 0011345 ngày 19/8/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận; sau khi khấu trừ, anh Đ còn phải nộp 4.717.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[4]. Về quyền kháng cáo: Án xử sơ thẩm công khai. Nguyên đơn và bị đơn có mặt tại phiên tòa đều có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án - Ngày 18/02/2025. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa đều có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết (Đã giải thích quyền kháng cáo).

Nơi nhận:
- VKSND huyện Tánh Linh;
- Các đương sự;

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

- CC THADS h.Tánh Linh;
- Lưu hồ sơ, Văn phòng.

Hồ Văn Khánh