

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN M
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 70/2022/DS-ST.
Ngày: 21/12/2022.
V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN M, TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ái Mỹ.

Các hội thẩm nhân dân: Ông Huỳnh Văn Hiệp.

Bà Nguyễn Hồng Phượng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Tiểu Loan – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Ông Đặng Văn Tài – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 12 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 70/2019/TLST-DS ngày 13 tháng 5 năm 2019 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 191/2022/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 10 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Dương Văn V, sinh năm 1972 (có mặt).

Địa chỉ: ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- *Bị đơn:* Ông Phạm Văn L (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

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

1/ Ông Huỳnh Văn Ng (vắng mặt).

2/ Bà Dương Thị L (vắng mặt).

3/ Ông Huỳnh Văn C (vắng mặt).

4/ Bà Huỳnh Thị Q (vắng mặt).

5/ Ông Huỳnh Văn L (vắng mặt).

- 6/ Bà Huỳnh Thị Đ (vắng mặt).
7/ Bà Huỳnh Thị Ch (vắng mặt).
8/ Ông Huỳnh Văn Đ (vắng mặt).
Cùng địa chỉ: ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.
9/ Bà Phạm Thị T (vắng mặt).
10/ Bà Phạm Thị Th (vắng mặt).
11/ Bà Phạm Thị Th1 (vắng mặt).
12/ Ông Phạm Văn V1 (vắng mặt).
13/ Ông Phạm Văn D (vắng mặt).
14/ Ông Phạm Việt H (vắng mặt).
15/ Bà Phạm Thị Th2 (vắng mặt).
16/ Ông Phạm Văn S (vắng mặt).
17/ Ông Phạm Văn Th3 (vắng mặt).
18/ Bà Nguyễn Thị Đ1 (vắng mặt).
Cùng địa chỉ: ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.
19/ Bà Từ Thị B (vắng mặt).
20/ Ông Dương Quốc Tr (vắng mặt).
Cùng địa chỉ: ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 19/4/2019, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn là ông Dương Văn V trình bày: Vào năm 2017, ông V có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Văn Ng với diện tích 1000m², thửa đất số 475, tờ bản đồ số 01 (chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), đất tọa lạc ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Khi chuyển nhượng ông V và ông Ng có lập tờ giao kèo sang đất viết tay, có Ban nhân dân ấp H xác nhận ngày 08/11/2017. Sau khi chuyển nhượng, ông V và ông Huỳnh Văn Ng có kêu ông Phạm Văn L ra xác định ranh đất, nhưng ông L không có mặt, có mặt vợ ông L là bà Nguyễn Thị Đ1 nói với ông Ng và ông V tự cắm ranh cho đúng với ranh đất hai bên là được. Ông Ng và ông V cắm ranh giữa phần đất chuyển nhượng của ông Ng với phần đất của ông L bằng trụ cây tạp, vài ngày sau thì ông V thay bằng trụ đá, khi thay thế trụ cây bằng trụ đá thì ông L có nhìn thấy nhưng không phản đối. Đến vài tháng sau, ông V đi làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa 475 nêu trên thì ông Phạm Văn L tranh chấp với ông V về ranh đất. Thửa đất ông Phạm Văn L đang sử dụng thuộc thửa 474, tờ bản đồ số 01, đứng tên quyền sử dụng là bà Trần Thị Ê (đã chết). Trong quá trình ông V làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất thì ông L ngăn cản không cho đo đạc phần ranh đất cũ để xác định phần đất giữa

ông V và ông L. Ông L đã lấn chiếm qua phần đất thửa 475 của ông V từ trụ ranh cũ với chiều ngang ước tính khoảng 01m, chiều dài khoảng 30m, diện tích khoảng 30m². Sau khi Tòa án tiến hành đo đạc thực tế thì phần đất tranh chấp có số tổng diện tích là 49m².

Nay ông Dương Văn V yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Phạm Văn L trả lại cho ông phần đất đã lấn chiếm theo diện tích đo đạc thực tế là 49m² tại thửa 475, tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng mà ông V đã chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn Ng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- *Đối với bị đơn ông Phạm Văn L:* Tòa án đã cấp, tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng cho bị đơn ông Phạm Văn L theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, nhưng ông L không gửi ý kiến bằng văn bản cho Tòa án biết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đến Tòa án để tham gia phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, không đến tham gia phiên tòa xét xử sơ thẩm.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 06/10/2020 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn Ng trình bày:* Vào năm 2017, ông Huỳnh Văn Ng có chuyển nhượng cho ông Dương Văn V 01 thửa đất, có làm giấy tay chuyển nhượng, chỉ ghi chuyển nhượng nền nhà, không có đo đạc, không ghi rõ diện tích đất là bao nhiêu, đất chưa được cấp quyền sử dụng nên ông Ng không biết rõ số thửa đất. Khi ông Ng giao đất cho ông V thì giữa ông Ng và ông V xác định ranh đất, không có mặt ông Phạm Văn L. Trước khi chuyển nhượng thửa đất này, ông V có xin ông Ng cho ông V tráng đường đi bằng xi măng trên bờ thửa đất của ông Ng để có đường chạy xe vào nhà và ông Ng đồng ý. Do đó, Phần đường đal xi măng (trên phần đất tranh chấp) đi vào nhà ông V đã có trước khi ông Ng chuyển nhượng đất cho ông V. Sau khi chuyển nhượng thì ông V và ông Phạm Văn L xảy ra tranh chấp ranh đất với nhau, ông Ng có kêu ông V nhường cho ông L khoảng 02 mét ranh đất, nhưng ông V không đồng ý. Việc tranh chấp ranh đất giữa ông V và ông L thì ông Ng không có ý kiến và cũng không có yêu cầu gì.

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị L, ông Huỳnh Văn C, bà Huỳnh Thị Q, ông Huỳnh Văn L, bà Huỳnh Thị Đ, Huỳnh Thị Ch, ông Huỳnh Văn Đ, bà Phạm Thị T, Phạm Thị Th, Phạm Thị Th1, ông Phạm Văn V1, Phạm Văn D, Phạm Việt H, bà Phạm Thị Th2, ông Phạm Văn S, Phạm Văn Th3, bà Nguyễn Thị Đ1, Từ Thị B, ông Dương Quốc Tr:* Tòa án đã cấp, tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, nhưng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên không gửi ý kiến bằng văn bản cho Tòa án biết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đến Tòa án để tham gia phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, không đến tham gia phiên tòa xét xử sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý, xét xử vụ án thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và nguyên đơn đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, bị đơn ông Phạm Văn L, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Dương Thị L, ông Huỳnh Văn C, bà Huỳnh Thị Q, ông Huỳnh Văn L, bà Huỳnh Thị Đ,

Huỳnh Thị Ch, ông Huỳnh Văn Đ, bà Phạm Thị T, Phạm Thị Th, Phạm Thị Th1, ông Phạm Văn V1, Phạm Văn D, Phạm Việt H, bà Phạm Thị Th2, ông Phạm Văn S, Phạm Văn Th3, bà Nguyễn Thị Đ1, Từ Thị B và ông Dương Quốc Tr đã được Tòa án triệu tập họp lệ đến tham gia phiên tòa xét xử đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bị đơn và các đương sự nêu trên.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 271; khoản 1, 3 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 166 Bộ luật dân sự. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn V. Buộc ông Phạm Văn L liên đới cùng với bà Nguyễn Thị Đ1 giao trả cho ông Dương Văn V phần đất có diện tích thực tế là 49m² thuộc thửa đất số 475, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về nghĩa vụ chịu chi phí thẩm định, định giá và nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo quy 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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bị đơn ông Phạm Văn L, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Dương Thị L, ông Huỳnh Văn C, bà Huỳnh Thị Q, ông Huỳnh Văn L, bà Huỳnh Thị Đ, Huỳnh Thị Ch, ông Huỳnh Văn Đ, bà Phạm Thị T, Phạm Thị Th, Phạm Thị Th1, ông Phạm Văn V1, Phạm Văn D, Phạm Việt H, bà Phạm Thị Th2, ông Phạm Văn S, Phạm Văn Th3, bà Nguyễn Thị Đ1, Từ Thị B và ông Dương Quốc Tr đã được Tòa án triệu tập họp lệ đến tham gia phiên tòa xét xử đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, nên Hội đồng xét xử thống nhất căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bị đơn và các đương sự nêu trên.

Về nội dung:

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Văn V, Hội đồng xét xử nhận định: Nguyên đơn ông Dương Văn V chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn Ng thửa đất số 475, tờ bản đồ số 01, khi chuyển nhượng có lập tờ giao kèo sang đất viết tay, có Ban nhân dân ấp H xác nhận ngày 08/11/2017. Khi chuyển nhượng tuy không đo đạc diện tích, không có số đo các cạnh. Nhưng trước khi ông V chuyển nhượng thửa đất 475 của ông Ng, thì trên phần bờ ranh đất giáp với đất của ông Phạm Văn L đang sử dụng đã có sẵn đường đal xi măng của gia đình ông V đang sử dụng. Khi ông Huỳnh Văn Ng giao đất chuyển nhượng cho ông Dương Văn V thì giữa ông Ng và ông V có cắm trụ đá làm ranh giới với đất của ông Phạm Văn L, ông L không có ý kiến gì. Đến khi ông V làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa 475 nêu trên thì ông Phạm Văn L phát sinh tranh chấp ranh đất với ông V, ông L ngăn cản không cho ông V đo đạc thửa đất để đăng ký quyền sử dụng.

[3] Theo đo đạc thực tế tại sơ đồ vị trí ngày 06/11/2019 (BL 71) phần đất nguyên đơn ông Dương Văn V đang quản lý, sử dụng và phần đất tranh chấp có số đo như sau:

- Phần đất của nguyên đơn ông Dương Văn V đang sử dụng có diện tích 769.7m², ký hiệu (A) có số đo các cạnh như sau:

+ Hướng Đông giáp phần đất ông Dương Văn Ân (do ông Dương Văn Đạt quản lý, sử dụng), có số đo 29,18m.

+ Hướng Tây giáp phần đất tranh chấp, có số đo 30,76m.

+ Hướng Nam giáp phần đất của ông Dương Văn V (không tranh chấp), có số đo 23,48m.

+ Hướng Bắc giáp lộ đal, có số đo 27,85m.

- Phần đất tranh chấp giữa ông Dương Văn V và ông Phạm Văn L thuộc thửa 475, diện tích 49m² (ký hiệu B), có số đo các cạnh như sau:

+ Hướng Đông giáp đất của nguyên đơn ông Dương Văn V đang sử dụng (A), có số đo 30,76m.

+ Hướng Tây giáp đất ông Phạm Văn L, có số đo 30,88m.

+ Hướng Nam giáp đất ông Dương Văn V (không tranh chấp), có số đo 1,94m.

+ Hướng Bắc giáp lộ đal, có số đo 1,27m.

- Đối với phần đất thửa 474 của bị đơn ông Phạm Văn L đang quản lý, sử dụng thì ông Phạm Văn L không đồng ý cho Tòa án thẩm định, đo đạc thực tế.

[4] Tại Công văn số 181/UBND-VP ngày 09/3/2020 của Ủy ban nhân dân (UBND) huyện M cung cấp thông tin như sau: Qua kiểm tra hồ sơ địa chính thửa đất số 475, tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của luật đất đai, thửa 475 UBND chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức hay cá nhân nào đứng tên, thửa đất này không thuộc trường hợp là đất công của nhà nước (BL 105).

[5] Tại sơ đồ vị trí đo đạc thực tế phần đất tranh chấp lập ngày 06/11/2019 xác định: Phần đất tranh chấp giữa ông Dương Văn V và ông Phạm Văn L thuộc thửa đất số 475, tờ bản đồ số 01 tọa lạc ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

[6] Do ông Phạm Văn L không đồng ý cho Tòa án tiến hành đo đạc thực tế phần đất ông Phạm Văn L đang quản lý, sử dụng nên việc ông L ngăn cản và lấn chiếm phần ranh đất mà ông V đang quản lý, sử dụng tại thửa 475 do ông V đã chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn Ng là không có căn cứ.

[7] Từ phân tích trên, có căn cứ xác định phần đất tranh chấp thuộc thửa 475, nên yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn V là có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận và buộc bị đơn ông Phạm Văn L cùng với bà Nguyễn Thị Đ1 là người trong hộ của ông L đã quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Dương Văn V phần đất có diện tích thực tế là 49m² thuộc thửa đất số 475, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[8] Về chi phí thẩm định, định giá: Là 2.903.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn ông Phạm Văn L phải chịu 2.903.000 đồng chi

phí thẩm định, định giá. Ông Dương Văn V đã tạm ứng trước số tiền nêu trên nên buộc ông Phạm Văn L phải nộp 2.903.000 đồng để hoàn trả lại cho ông Dương Văn V theo quy định tại Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[9] Về án phí:

- Bị đơn ông Phạm Văn L phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và theo quy định tại khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

- Nguyên đơn ông Dương Văn V được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008914 ngày 10/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

[10] Đối với ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng tại phiên tòa và ý kiến về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa hôm nay là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 2 Điều 229; Điều 271; khoản 1, 3 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ Điều 166 Bộ luật dân sự.

Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và theo quy định tại khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Văn V về việc yêu cầu ông Phạm Văn L trả lại đất bị lấn chiếm.

[2] Buộc bị đơn ông Phạm Văn L cùng với bà Nguyễn Thị Đ1 có nghĩa vụ liên đới giao trả cho ông Dương Văn V phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 94m², thuộc thửa đất số 475, tờ số 01, đất tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), có số đo các cạnh như sau:

- Hướng Đông giáp đất của nguyên đơn ông Dương Văn V đang sử dụng (A), có số đo 30,76m.

- Hướng Tây giáp đất ông Phạm Văn L, có số đo 30,88m.

- Hướng Nam giáp đất ông Dương Văn V (không tranh chấp), có số đo 1,94m.

- Hướng Bắc giáp lộ đal, có số đo 1,27m.

[3] Về chi phí thẩm định, định giá: Bị đơn ông Phạm Văn L phải chịu 2.903.000 đồng chi phí thẩm định, định giá. Do ông Dương Văn V đã tạm ứng trước số tiền nêu trên, nên buộc ông Phạm Văn L phải nộp 2.903.000 đồng để hoàn trả lại cho ông Dương Văn V.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn ông Phạm Văn L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Xuyên.

- Nguyên đơn ông Dương Văn V được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008914 ngày 10/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp Bản án 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 có quyền thỏa 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 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:

- VKS nhân dân huyện MX;
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- Chi cục T.H.A dân sự huyện M,
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Ái Mỹ