

Bản án số: 79/2024/DS-ST

Ngày: 25/7/2024

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 R, TỈNH BẠC LIÊU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Thúy

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Trịnh Minh Trung

Ông Nguyễn Thành Nhận

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phùng Thị Loan – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã R, tỉnh Bạc Liêu.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã R, tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:** Ông Phạm Hoàng Giang - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã R, tỉnh Bạc Liêu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 242/2024/TLST-DS, ngày 12/10/2023 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 109/2024/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông A, sinh năm 1956 (có mặt)

Địa chỉ: ấp G, xã T, thị xã R, tỉnh Bạc Liêu.

**- Đồng bị đơn:** Ông B, sinh năm 1963 (có mặt)

Bà C, sinh năm 1968 (có mặt)

Địa chỉ: ấp G, xã T, thị xã R, tỉnh Bạc Liêu.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án:** Ủy ban nhân dân xã T, thị xã R, tỉnh Bạc Liêu. Trụ sở: Ấp X, xã T, thị xã R, tỉnh Bạc Liêu. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong thời gian giải quyết vụ án nguyên đơn ông A trình bày: Nguồn gốc đất của cha ông là ông Bùi Văn M (chết) để lại cho ông từ

năm 1975 đến nay. Đến năm 1990 ông có chuyển nhượng một phần đất cho ông B; chiều ngang 24m, chiều dài một cạnh 18m, một cạnh 24m, khi bán không có làm giấy tờ, chỉ nói miệng, ông chuyển nhượng với giá 20 gia lúa. Khi chuyển nhượng đất cho ông B chưa có con lộ nhựa Láng Trâm như hiện nay, nhưng đã cặm cây để làm lộ, ông chuyển nhượng cạnh chiều ngang giáp con đường làm lộ là 24m. Sau này làm lộ ngang phần đất thì phần dưới mé sông là của ông không chuyển nhượng cho ông B. Hiện nay ông sử dụng đất thì ông B và bà C chiếm không cho ông sử dụng. Phần đất tranh chấp ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1996, do đó ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông B và bà C giao trả phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 165.4m<sup>2</sup> tờ bản đồ 24 đất tọa lạc tại ấp Địa chỉ: ấp G, xã T, thị xã R, tỉnh Bạc Liêu.

*Bị đơn ông B, bà C thống nhất trình bày:* Nguồn gốc đất ông bà có được là vào năm 1990 ông bà nhận chuyển nhượng từ ông Bùi Văn A với chiều dài 36m giáp sông Láng Trâm chiều ngang giáp lộ nhựa 24m. Khi nhận chuyển nhượng không có làm giấy tờ, nhận chuyển nhượng với giá 1,4 chỉ vàng 24k. Từ khi nhận chuyển nhượng ông bà là người trực tiếp quản lý sử dụng, nhưng từ năm 2022 – đến năm 2024 thì bỏ trống không sử dụng. Hiện tại ông bà vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông A không làm thủ tục tách thửa cho ông bà. Phần đất tranh chấp là ông bà nhận chuyển nhượng từ ông A nên ông bà không đồng ý trả đất theo yêu cầu khởi kiện của ông A.

*Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân xã T ông Bùi Văn S – Chức vụ: Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T trình bày:* Phần đất tranh chấp giữa ông A và ông B có diện tích đo đạc thực tế 165,4m<sup>2</sup> nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Bùi Văn A, Đồng thời theo hệ thống bản đồ 299 vị trí đất tranh chấp thuộc đất giao thông (Lộ xe), theo hệ thống bản đồ 378 thì phần đất tranh chấp thuộc đất giao thông (đường Láng Trâm nhựa), hiện tại phần đất này thuộc quyền quản lý sử dụng của Ủy ban nhân dân xã T. Do đó Ủy ban nhân dân xã T đề nghị Tòa án nhân dân thị xã R giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã R phát biểu ý kiến:*

*Về tố tụng:* Trong quá trình giải quyết vụ án thì Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại điều 48 Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa vụ án ra xét xử, xác định đúng thẩm quyền, đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thực hiện đúng quy định về thời hạn chuẩn bị xét xử, việc gửi các văn bản cho Viện kiểm sát đầy đủ, đúng thời hạn. Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến phiên toà hôm nay, nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ

quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại Điều 70, 71, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

*Về nội dung vụ án:* Áp dụng Điều 203 Luật đất đai 2013 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn A về việc buộc ông Bùi Quang B và bà Lê Ngọc C giao trả phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích là 165,4m<sup>2</sup> thuộc tờ bản đồ số 24 (bản đồ chính quy 378), phần đất tọa lạc tại ấp Địa chỉ: ấp G, xã T, thị xã R, tỉnh Bạc Liêu. Về án phí và chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của ông A không được chấp nhận nên ông Út phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch 300.000 đồng và chi phí tố tụng theo quy định pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ yêu cầu của đương sự tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Giá Rai, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Căn cứ đơn khởi kiện ngày 08/8/2023 của ông Bùi Văn A có căn cứ xác định đây là vụ án dân sự về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” do phần đất tranh chấp cũng như bị đơn ông B và bà Xương cư trú tại: ấp G, xã T, thị xã R, tỉnh Bạc Liêu., nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 36; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Ông A khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông B và bà C giao trả phần đất đã lấn chiếm có diện tích đo đạc thực tế 165.4m<sup>2</sup> tờ bản đồ 24 đất tọa lạc tại ấp G, xã T, thị xã R, tỉnh Bạc Liêu. Căn cứ Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/11/2023 và Mặt bằng hiện trạng khu đất tranh chấp giữa ông A và ông B, bà C ngày 19/12/2023 thì phần đất tranh chấp có vị trí tứ cạnh cụ thể như sau:

Hướng Đông giáp kênh Láng Trâm có số đo chiều dài 23.20m;

Hướng Tây giáp đường Láng Trâm nhựa có số đo chiều dài 23.70m;

Hướng Nam giáp phần đất ông Bùi Văn A đang quản lý sử dụng có số đo chiều dài 7.40m;

Hướng Bắc giáp phần đất ông K đang quản lý sử dụng có số đo chiều dài 6.65m;

Tổng diện tích 165.4m<sup>2</sup> thuộc tờ bản đồ 24 (bản đồ 378).

Căn cứ Biên bản định giá ngày 14/3/2024 phần đất diện tích 165,4m<sup>2</sup> thuộc đất giao thông, bảo lưu kênh Láng Trâm do đó không định giá được do đất tranh chấp thuộc quyền quản lý nhà nước. Tài sản trên đất: 03 cây bạch đàn loại lớn có giá 100.000 đồng/cây = 300.000 đồng; 05 cây bạch đàn loại nhỏ có giá 45.000đồng/ cây

= 225.000 đồng; tổng giá trị cây trồng trên đất 525.000 đồng; ngoài ra trên đất không có công trình, kiến trúc nào khác.

Tại phiên tòa ông A, ông B và bà C đều thống nhất kết quả đo đạc, thẩm định và định giá nêu trên, không yêu cầu đo đạc, thẩm định và định giá lại tài sản tranh chấp.

[3.3] Hội đồng xét xử xét thấy: Chứng cứ để ông A chứng minh yêu cầu khởi kiện của mình có căn cứ chấp nhận là ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1996, ngoài ra ông không cung cấp được chứng cứ nào khác. Tuy nhiên, tại Công văn số: 376/TNMT, ngày 27/3/2024 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Giá Rai xác định: Phần đất tranh chấp nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông A. Đồng thời theo hệ thống bản đồ 299 vị trí đất tranh chấp thuộc đất giao thông (Lộ xe), theo hệ thống bản đồ 378 thì phần đất tranh chấp thuộc đất giao thông (đường Láng Trâm nhựa), chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân, tổ chức nào. Đồng thời ông A xác định từ trước đến nay phần đất tranh chấp ông không sử dụng mà bỏ trống cho đến nay.

Cũng tại bản tự khai của ông Bùi Văn S – Chức vụ Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T, thị xã R xác định: Phần đất tranh chấp giữa ông A và ông B có diện tích đo đạc thực tế 165,4m<sup>2</sup> nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Bùi Văn A vào ngày 31/5/1996 số vào sổ 27836. Theo hệ thống bản đồ 299 vị trí đất tranh chấp thuộc đất giao thông (Lộ xe), theo hệ thống bản đồ 378 thì phần đất tranh chấp thuộc đất giao thông (đường Láng Trâm nhựa), hiện tại phần đất này thuộc quyền quản lý sử dụng của Ủy ban nhân dân xã T, thị xã R.

Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A về việc xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông.

[4] Xét ý kiến trình bày của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã R về việc giải quyết vụ án là phù hợp, có căn cứ nên được chấp nhận toàn bộ.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 300.000 đồng, do yêu cầu khởi kiện của ông Út không được chấp nhận nên ông Út phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

[6] Về chi phí xem xét thẩm định, đo đạc và định giá đã chi hết 3.120.000 đồng ông A phải chịu, ông A đã dự nộp 4.000.000 đồng; được nhận lại 880.000 đồng tại Phòng Kế Toán – Tòa án nhân dân thị xã R.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227 và Điều 271 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;
- Điều 203 Luật Đất đai 2013;

- Áp dụng Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016, của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn A về việc buộc ông Bùi Quang B và bà Lê Ngọc C giao trả phần đất có diện tích 165.4m<sup>2</sup> từ bản đồ 24 đất tọa lạc tại ấp G, xã T, thị xã R, tỉnh Bạc Liêu.

2. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng ông Bùi Văn A phải chịu. Ông A đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng tại biên lai thu số: 0008066, ngày 12/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã R, tỉnh Bạc Liêu được chuyển thu toàn bộ.

2.2. Chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản 3.120.000 đồng ông Bùi Văn A phải chịu, ông A đã nộp 4.000.000 đồng đối trừ ông A còn được nhận lại 880.000 đồng tại Phòng Kế Toán – Tòa án nhân dân thị xã R, tỉnh Bạc Liêu.

3. Án xử sơ thẩm công khai, 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 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.

**- Nơi nhận:**

- + TAND tỉnh Bạc Liêu;
- + VKSND cùng cấp;
- + Chi cục THADS cùng cấp;
- + Các đương sự;
- + Lưu hồ sơ.

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

**Trần Thị Thuý**