

Bản án
Số 19/2022/DS-ST
Ngày 08 tháng 4 năm 2022
"V/v tranh chấp QSD đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẤT ĐỎ TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Ti.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Hà.

Ông Lê Minh Quan.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Mai, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đất Đỏ tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tùng Lâm – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 4 năm 2022 tại Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 15/2021/TLST- DS ngày 04 tháng 02 năm 2021 về việc “Tranh chấp QSD đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14/2022/QĐXX-DS ngày 10 tháng 3 năm 2022 giữa:

* *Nguyên đơn:* Nguyễn Hữu Th, sinh năm 1978; (Có mặt)

Địa chỉ: tổ 6, ấp M, xã L huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

* *Bị đơn:* Ông Nguyễn Ph, sinh năm 1966. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 6, ấp M, xã L, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Nơi cư trú: ấp P, xã T, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền bà Tạ Thị T, sinh năm 1985. (Có mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã T, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước.

Văn bản ủy quyền được Văn phòng công chứng Phạm Văn Hải ký công chứng số 1974 ngày 05/4/2021.

* *Người có quyền lợi và Ng vụ liên quan:*

1-/ Bà Huỳnh Thị Th1, sinh năm 1980; (Vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 6, ấp M, xã L, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

2-/ Bà Nguyễn Thị Nh, sinh năm 1962; (Vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 6, ấp M, xã L, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Nơi cư trú: ấp P, xã T, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3-/ Ông Lê Văn S, sinh năm 1972; (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp P, xã T, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền ông Phạm Văn Đ, sinh năm 1984. (Có mặt)

Địa chỉ: 41/12 Tiên Cảng, phường Thăng Nhất, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, Văn bản ủy quyền được Văn phòng công chứng Lê Minh Đức ký công chứng số 541 ngày 05/4/2021.

4-/ Ủy ban nhân dân huyện Đất Đỏ.

Địa chỉ: Khu hành chính huyện Đất Đỏ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Sơn Thái, chức vụ: Chủ tịch. (Vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND huyện Đất Đỏ ông Lê Minh Trung, chức vụ: Phó trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đất Đỏ. (Vắng mặt)

* *Người làm chứng:*

1-/ Bà Bùi Thị P, sinh năm 1956; Địa chỉ: Tổ 6, ấp M, xã L, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Có mặt)

2-/ Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1948; Địa chỉ: Tổ 7, ấp M, xã L, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Có mặt)

3-/ Ông Nguyễn Đình Ti, sinh năm 1970; Địa chỉ: Tổ 6, ấp M, xã L, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Có mặt)

4-/ Ông Huỳnh Trung Ng, sinh năm 1963; Địa chỉ: Tổ 6, ấp Mỹ, xã L, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Có mặt)

5-/ Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1940; Địa chỉ: Tổ 6, ấp Mỹ, xã L, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 02/02/2021, bản khai tiếp theo, biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày như sau: Một phần diện tích thửa đất số 408 tờ bản đồ số 04 xã L nay là thửa đất số 56 tờ bản đồ số 34 có diện tích 2.351,7m² mà ông Th hiện nay đang quản lý sử dụng có nguồn gốc của cha, mẹ cho; Cha ông Th tên Nguyễn Hữu Đ (đã chết), mẹ tên Nguyễn Thị X còn sống, nhưng sức khỏe yếu không còn đi lại được. Đất này do cha mẹ khai khẩn vào năm 1984, ông bà sử dụng đến năm 1999 thì T cho lại ông Th, ông Th trực tiếp quản lý sử dụng cho đến nay, ngoài thửa đất tranh chấp còn có một sô thửa đất khác. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông Đ, ông Đ chuyển quyền sang tên cho ông Th vào năm 2001 theo giấy được cấp mà không đo vẽ lại đất. Phần diện tích đất của ông Đ sử dụng khi cấp giấy bị sai sót, nhập một phần vào thửa 408 của ông Ph, nhưng gia đình không biết, khi chuyển quyền cho ông Th theo giấy giấy cũng không phát hiện. Năm 2018 đo vẽ lại đất để cấp đổi giấy thì phát hiện đất bị cấp sai, ông Th khiếu nại đến Ủy ban xã, ngày 19/12/2018 đoàn xác minh của xã do ông Ng làm trưởng đoàn có đến lập biên bản xác minh có ông Ph tham dự và ký vào biên bản, có sự chứng kiến của người cao tuổi, người sử dụng đất liền kề. Sau khi xác minh ông Th chờ hoài mà không thấy giải quyết, sau đó biết được ông Ph đã chuyển nhượng đất cho người khác nên ông Th khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết.

Nay, ông Th khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận cho ông Th quyền sử dụng đất một phần thửa đất số 408 tờ bản đồ số 04 xã Long Mỹ (Theo mảnh xử lý nội nghiệp bản đồ địa chính số 88-2021 ngày 15/6/2021 nay là thửa đất số 56 tờ bản đồ số 34) có diện tích 2.351,7m² để ông Th được đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Buộc

ông Ph giao nộp lại giấy chứng nhận đất số AD 619398 ngày 15/12/2005 để chỉnh lý lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Th không chấp nhận yêu cầu đòi lại đất của ông Ph; Về giá trị quyền sử dụng đất, cây trồng trên đất và diện tích đất tranh chấp theo bản vẽ ông Th không có ý kiến. Đối với kết quả giám định chữ ký ông Th không có ý kiến không yêu cầu giám định lại.

* *Tại bản đơn yêu cầu phản tố đề ngày 08/11/2021, bản khai tiếp theo của bị đơn và lời trình bày của người đại diện tại phiên tòa thể hiện như sau:* Nguồn gốc đất là do gia đình ông Ph khai phá vào khoảng thời gian năm 1984 trong tổng diện tích 23.507m², ông Ph sử dụng đất trồng dừa, sau đó chuyển sang trồng cây khác, sử dụng đất ổn định. Năm 1999 kê khai đăng ký được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/12/2005 tổng diện tích được cấp giấy là 22.907m², trong đó có thửa đất số 408 diện tích 5.084m². Năm 2008 thực hiện chính sách của Nhà nước mở đường nông thôn đã hiến một phần diện tích làm đường; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được chỉnh lý lại diện tích còn lại sử dụng là 21.593m², thửa 408 là 5.084m². Ngày 07/8/2019 tiếp tục chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thay đổi diện tích còn 20.239m², trong đó thửa đất số 408 còn 3.931m². Do diện tích đất rộng, không nắm rõ hết diện tích đất của mình nên bị ông Th bao chiếm sử dụng dẫn đến tranh chấp. Theo hiện trạng là thửa đất số 56 tờ bản đồ số 34 xã Long Mỹ, diện tích là 2.351,7m² (thửa 408 tờ bản đồ số 04), phần diện tích này nằm trong 3.931m² thửa 408 được UBND huyện Đất Đỏ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ph số AD 619398 ngày 15/12/2005.

Nay, trước yêu cầu của ông Th, ông Ph không chấp nhận và có yêu cầu phản tố như sau: Yêu cầu Tòa án buộc ông Th phải giao trả lại quyền sử dụng đất diện tích là 2.351,7m² thửa 56 tờ bản đồ số 34 (một phần diện tích thửa 408 tờ bản đồ số 04), phần diện tích này nằm trong 3.931m² thửa 408 cho ông Ph.

* *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1-/ Ông Lê Văn S trình bày tại bản khai và lời trình bày của người đại diện tại phiên tòa thể hiện như sau: Vào cuối năm 2020 ông S nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Ph, trong đó có thửa đất số 56 tờ bản đồ số 34 (408 tờ bản đồ số 04). Trước khi giao kết hợp đồng ông S đã xem xét thấy ông Ph có đầy đủ hồ sơ pháp lý, ngày 16/12/2020 hợp đồng được Văn phòng công chứng Phạm Văn Hải ký công chứng, khi nộp hồ sơ vào Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để đăng ký sang tên thì bị tranh chấp. Đến nay hợp đồng chưa thực hiện được, tiền chuyển nhượng đất ông S đã giao đủ cho ông Ph. Nay, ông S đề nghị Tòa tuyên ông S là chủ hợp pháp quyền sử dụng đất như trên để ông đăng ký sang tên, ông S không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nếu tòa án chấp nhận yêu cầu của ông Th, giữa ông S với ông Ph không có tranh chấp.

2-/ Bà Huỳnh Thị Th1 trình bày: Bà Th1 có quan hệ là vợ của ông Th, bà Th1 và ông Th kết hôn vào năm 1998, sau khi kết hôn bà Th1 cùng ông Th sử dụng phần diện tích đất thửa 408 trồng tràm, sau đó trồng bơ như hiện tại. Việc sử dụng đất ông Ph vẫn biết mà không có ý kiến, còn bà Th1 ông Th sử dụng đất mà không biết giấy lại cấp cho ông Ph. Nay, bà Th1 thống nhất theo ý kiến của ông Th.

3-/ Bà Nguyễn Thị Nh có quan hệ là vợ của ông Nguyễn Ph, trong quá trình tố tụng bà Nh không cung cấp bản khai.

* *Tại công văn số 9037/UBND-PTNMT ngày 12/8/2021 của ủy ban nhân dân huyện Đất Đỏ thể hiện:* Căn cứ xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ph đối với thửa đất số 408 tờ bản đồ số 04 xã Long Mỹ gồm: Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Sơ đồ vị trí đất được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận, việc xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ph là đúng quy định của pháp luật về đất đai năm 2003.

* *Người làm chứng:*

1-/ Bà Nguyễn Thị X trình bày: Bà X là mẹ ruột của ông Th, thửa đất tranh chấp có nguồn gốc là của vợ chồng bà X khai khẩn vào khoảng thời gian năm 1984, vợ chồng bà X sử dụng đến năm 1999 thì giao lại cho con là ông Th. Vợ chồng Th trực tiếp quản lý sử dụng cho đến nay không bị ai ngăn cản hay tranh chấp. Đất có ranh rào cố định, nhưng do việc xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Nhà nước thiếu sót không đúng ranh giới sử dụng đất, nên giữa Th với Ph mới xảy ra tranh chấp. Đất bà X đã cho Th nên bà X không có ý kiến, không có yêu cầu độc lập.

2-/ Bà Bùi Thị P trình bày: Bà P là người sống tại địa phương từ rất lâu, giáp ranh đất tranh chấp giữa ông Th với ông Ph. Theo bà P biết phần đất tranh chấp từ trước đến nay thấy ông Th là người sử dụng đất, không thấy ông Ph sử dụng. Ngày 19/12/2018 trong tổ dân cư có đến nhà con gái của bà P sát vách nhà của bà P xác minh, nội dung xác minh đất tranh chấp là của ông Th sử dụng, nhưng ông Ph kê khai nhầm lẫn, tại lúc bà P ký biên bản không thấy ông Ph có mặt.

3-/ Ông Nguyễn Văn T trình bày: Ông T là người địa phương sống từ nhỏ tại khu vực này, ông T biết rất rõ đất tranh chấp giữa ông Th với ông Ph. Nguồn gốc đất là do ông Đ cha của ông Th khai khẩn, ông T từng là người làm thuê cho ông Đức trên đất tranh chấp, ông Đ giao lại cho ông Th sử dụng đến hôm nay, không thấy ông Ph sử dụng đất. Ông Ph có đất giáp ranh đất của ông Th, các bên sử dụng đất có ranh rào cố định không thể sử dụng sai vị trí mà là do cấp giấy không đúng vị trí. Ngày 19/12/2018 ông T được tổ dân cư mời chứng kiến xác minh đất tranh chấp giữa ông Th với ông Ph, lúc đó có ông Ph tham gia, kết quả xác minh đất của ông Th sử dụng giấy chứng nhận cấp nhầm qua ông Ph, thấy ông Ph có ký vào biên bản xác minh.

4-/ Ông Huỳnh Trung Ng trình bày: Ông Ng là người địa phương sống tại đây rất lâu, ông biết rất rõ quá trình sử dụng đất, nguồn gốc là do ông Đ khai khẩn, ông Ng từng làm thuê phụ ông Đ khai hoang đất, sau đó đến ông Th sử dụng ông Ng cũng làm thuê cho ông Th, không thấy ông Ph sử dụng đất. Năm 2018 ông Ng được bầu tổ trưởng tổ dân cư, theo yêu cầu của xã để có căn cứ giải quyết khiếu nại của ông Th về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 19/12/2018 ông Ng cùng với ông Ti là tổ phó tiến hành xác minh có sự tham dự của ông T người cao tuổi, bà P người sử dụng đất liền kề, ông Th là người khiếu nại, ông Ph là người bị khiếu nại. Kết quả xác minh là đất của ông Th sử dụng, giấy bị cấp nhầm cho ông Ph, ông Ph có ký vào biên bản xác minh.

5-/ Ông Nguyễn Đình Ti trình bày: Ngày 19/12/2018 ông Ti cùng với ông Ng đến xác minh quyền sử dụng đất tranh chấp giữa ông Th với ông Ph, ông Ti là người ghi biên bản xác minh, có sự tham gia của ông T, bà P, ông Th, tại thời điểm đó không thấy có mặt ông Ph. Kết quả xác minh đất là của ông Th sử dụng, nhưng ông Ph đăng ký nhầm, các bên

cùng ký vào biên bản, ông Ph có ký vào biên bản xác minh hay không thì ông Ti không biết.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự như sau:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật về Tố tụng Dân sự; Xác định đúng quan hệ tranh chấp và người tham gia tố tụng; Tuy Nh việc xác minh thu thập chứng cứ là chưa đầy đủ, chưa thu thập hồ sơ cấp giấy của ông Đức để xác định ông Th có được T cho thửa đất số 408 hay không; kiến nghị thẩm phán rút kinh nghiệm.

- Về nội dung: Căn cứ vào tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ, lời trình bày của các đương sự và tranh tụng tại phiên tòa nhận thấy: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông Nguyễn Ph là đúng quy định của pháp luật về đất đai, ông Th sử dụng đất nhưng không được Nhà nước công nhận, nên yêu cầu Công nhận quyền sử dụng đất của ông Th là không có căn cứ. Ông Ph được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng quyền sử dụng đất lại bị ông Th sử dụng, ông Thanh sử dụng đất trái pháp luật xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của ông Ph, nên yêu cầu đòi lại đất của ông Ph là có căn cứ.

Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi xem xét đầy đủ toàn diện các chứng cứ, nghe ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, luật sư và các đương sự;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

* **Về tố tụng:** Ông Nguyễn Hữu Th khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất, vị trí đất tranh chấp tại xã Long Mỹ, huyện Đất Đỏ, theo quy định tại khoản 9 Điều 26 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ.

Ông Ph, ông S vắng mặt nhưng có mặt của người được ủy quyền, bà Nh, bà X vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt; Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho Ủy ban huyện vắng mặt có công văn đề nghị xét xử vắng mặt, nên việc xét xử vắng mặt đương sự phù hợp với điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

* Về nội dung:

[1] Ông Nguyễn Hữu Th khởi kiện ông Nguyễn Ph yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất diện tích 2351,7m² thuộc thửa đất số 56 tờ bản đồ số 34 xã L (Một phần diện tích của thửa đất 408 tờ bản đồ số 04 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 619398 vào sổ cấp giấy số H 00274 ngày 15/12/2005 do ông Ph đứng tên, diện tích trọn thửa là 5084m²). Yêu cầu buộc ông Ph giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chỉnh lý lại diện tích đất trên cho ông Th. Ông Nguyễn Ph có yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Hữu Th giao trả lại cho ông Ph quyền sử dụng đất diện tích 2351,7m² thuộc thửa đất số 56 tờ bản đồ số 34 xã L (Một phần diện tích của thửa đất 408 tờ bản đồ số 04 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 619398 vào sổ cấp giấy số H 00274 ngày 15/12/2005 do ông Ph đứng tên, diện tích trọn thửa là 5084m²). Hiện trạng sử dụng đất thì ông Th đang quản lý sử dụng, trên đất có trồng bơ, xung quanh có ranh rào cố định bằng trụ bê tông lưới B40 do ông Th rào. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được

cấp cho ông Ph, diện tích tranh chấp 2351,7m² nằm trong thửa 408 có tổng diện tích 5084m², bản đồ địa chính mới số 34 đã tách thành thửa 56 độc lập, phần diện tích còn lại của thửa 408 nay là thửa 42 tờ bản đồ số 27. Trong quá trình thụ lý, hòa giải và tại phiên tòa các bên không thỏa T được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[2] Xét chứng cứ khởi kiện do nguyên đơn cung cấp: Biên bản xác minh ngày 19/12/2018 của tổ dân cư nội dung ông Th sử dụng đất, ông Ph kê khai là chủ sử dụng có chữ ký của ông Ph và những người tham dự xác minh, ông Ph phủ nhận biên bản. Tại kết luận giám định số 07/KL-PC09-TL của Phòng kỹ thuật Công an tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, kết luận chữ viết là không phải do một người cùng viết ra so với mẫu so sánh, còn chữ ký không đủ căn cứ giám định. Tại phiên Tòa bà P, ông Ti cho rằng khi lập biên bản thì không thấy có mặt ông Ph, ông Ph có ký hay không thì không biết; Ông Ng, ông T thì khẳng định và cam đoan có mặt ông Ph và có ký biên bản, nguyên đơn và người đại diện cho bị đơn không yêu cầu giám định lại. Xét thấy, biên bản xác minh có ý Ng là ghi nhận sự những sự việc xảy ra, có sự chứng kiến của người biết sự việc đó, các nhân chứng đã xác định từ trước đến nay gia đình ông Th từ đời cha ông Th, đến ông Th là những người trực tiếp quản lý sử dụng đất, không thấy ông Ph sử dụng đất. Việc ông Ph có tham dự có ký vào biên bản hay không chỉ thể hiện thiện chí thỏa thuận giữa các bên, bản chất vụ việc vẫn không có gì thay đổi. Để xác định sự thật của vụ án, cần phải xem xét vào các chứng khác và những quy định của pháp luật về đất đai.

[3] Xét nguồn gốc, quá trình chiếm hữu sử dụng đất, việc xác lập ranh giới sử dụng đất và tính pháp lý của việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhận thấy: Các bên không thống nhất với nhau về nguồn gốc đất, theo ông Th đất do cha mẹ cho vào năm 1999; còn ông Ph thì tự khai khẩn vào năm 1984 nhưng hồ sơ cấp giấy ghi là đất hợp đồng trồng dưa từ năm 1987. Về quá trình sử dụng đất ông Th trực tiếp chiếm hữu sử dụng đất, khi được chiếm hữu sử dụng đất đã có ranh rào cố định, trong quá trình sử dụng không thay đổi ranh giới đất sử dụng đúng phần đất được tặng cho theo thực tế. Ông Ph được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không chiếm hữu sử dụng đất. Theo ông Ph nguồn gốc do khai khẩn mà có, mục đích khai khẩn đất là để được chiếm hữu sử dụng khai thác hoa lợi, lợi suất trên đất, nhưng ông không sử dụng mà để cho người khác chiếm hữu sử dụng không điều kiện trong một thời gian dài điều này không thể xảy ra. Diện tích đất nằm trong khuôn viên ranh rào cố định của ông Th, nếu ông Th rào cắt qua phần đất của ông Ph để tách ra phần diện tích tranh chấp, quyền lợi của ông Ph bị xâm phạm, thì ông Th không thể nào thực hiện được, ranh rào không thể tồn tại trong thời gian dài mà ông Ph không có ý kiến gì. Tại Công văn số 9037/UBND-PTNMT ngày 12/8/2021 của ủy ban nhân dân huyện Đất Đỏ, căn cứ xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ph đối với thửa đất số 408 tờ bản đồ số 4 xã Long Mỹ gồm: Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sơ đồ vị trí đất được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận. Tại Điều 123 Luật đất đai năm 2003 tiêu đề của điều luật đã ghi: “*Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất*”. Tại Điều 135 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 24/10/2004 của Chính Phủ quy định: “*UBND xã có trách nhiệm thẩm tra xác nhận về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp...*”. Hồ sơ xét cấp giấy cho ông Ph không thẩm tra xác minh đất chỉ căn cứ vào đơn xin cấp giấy và sơ đồ vị trí đất là có thiếu sót. Nếu có thực hiện việc thẩm tra xác minh thì

phát hiện ngay ông Ph không phải là người đang sử dụng đất, ông Ph kê khai nhưng ông Th là người sử dụng, như vậy tình trạng đất đang có tranh chấp không đủ điều kiện để cấp giấy theo quy định tại Điều 50 Luật đất đai. Giấy chứng nhận đất được cấp cho ông Ph ngày 15/12/2005 thửa 408 diện tích 5084m², bản đồ địa chính mới thì thửa 408 được tách thành 2 thửa, thửa 42 từ bản đồ số 27 và thửa 56 từ bản đồ số 34. Bản đồ địa chính đã có sự điều chỉnh tự tách thửa 56 ra khỏi thửa 408 đúng với diện tích đất tranh chấp, như vậy cho thấy bản đồ địa chính trước đây lập có sai sót đã nhập diện tích đất của ông Th và ông Ph thành thửa 408, bản đồ địa chính mới đã khắc phục sai sót, tách thành 2 thửa nằm trong 2 tờ bản đồ riêng biệt. Việc xét cấp giấy chỉ căn cứ vào đơn và sơ đồ vị trí đất được lập (bản đồ có sai sót), không thẩm tra xác minh dẫn đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông Nguyễn Ph là có sai sót.

[4] Xét yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn: Như đã phân tích ở phần trên đất do ông Th trực tiếp chiếm hữu sử dụng, có nguồn gốc rõ ràng, sử dụng ổn định, lâu dài, nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông Ph không phải là người sử dụng đất. Việc xét cấp giấy chứng nhận QSD đất chưa đúng quy định của pháp luật về đất đai, không thẩm tra xác minh hiện trạng sử dụng đất là có sai sót, cấp không đúng đối tượng. Ông Th sử dụng đất lại cấp giấy cho ông Ph, nên yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của ông Th là có căn cứ để chấp nhận.

[5] Xét yêu cầu phản tố đòi lại đất của ông Nguyễn Ph: Như đã phân tích ông Ph cho rằng đất do khai khẩn mục đích để sử dụng, nhưng ông chưa từng sử dụng mà ông Th mới là người sử dụng đất. Ông Ph không cung cấp được chứng cứ chứng minh về việc ông Th đã bao chiếm sử dụng trái phép đất của ông, cũng như việc ông Th xây dựng hàng rào cố định trên đất mà ông không có ý kiến phản đối ngăn cản. Ông Ph căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đòi ông Th trả lại đất, nhưng giấy chứng nhận QSD đất được cấp cho ông Ph như đã nhận định là có sai sót, cấp không đúng đối tượng, nên yêu cầu đòi lại đất của ông Ph là không có căn cứ.

[6] Đối với ông Lê Văn S là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Ph, hợp đồng đã được các bên công chứng không tranh chấp hợp đồng, nhưng không đăng ký được do đất đang bị tranh chấp, ông S không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên không xét, ông S có quyền khởi kiện tranh chấp hợp đồng với ông Ph.

[7] Về án phí: Nguyễn Ph, bà Nguyễn Thị Nh phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) được khấu trừ vào số Ti tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0009554 ngày 23/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ; Ông Nguyễn Hữu Th không phải chịu án phí, hoàn trả lại cho ông Th số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0004657 ngày 03/02/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ.

[8] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo vẽ đất 2.909.664đ, Chi chí định giá là 2.000.000đ nguyên đơn nguyên đơn đã tạm ứng; Chi phí giám định là 2.000.000đ bị đơn đã tạm ứng, tổng chi phí tố tụng là 6.909.664đ, (Làm tròn số 6.909.000đ) tại phiên tòa các bên không thỏa T được. Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng được khấu trừ vào số tiền đã tạm ứng 2.000.000đ, còn lại 4.909.000đ buộc ông Ph, bà Nh có Ng vụ thanh toán lại cho ông Th.

[9] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào các Điều 26, 39, 147, 228, 271 Bộ luật tố tụng dân sự; Các điều 163, 175, 176 Bộ luật dân sự; Điều 123 Luật đất đai năm 2003; Các Điều 105, 166, 170, 223 Luật đất đai năm 2014; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 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 ông Nguyễn Hữu Th về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất.

Công nhận cho ông Nguyễn Hữu Th được quyền sử dụng đất có diện tích 2351,7m² thuộc thửa đất số 56 tờ bản đồ số 34 xã Long Mỹ (Một phần diện tích của thửa đất 408 tờ bản đồ số 04) (Kèm theo Mảnh xử lý nội nghiệp bản đồ địa chính số 88-2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ)

Đất đã được UBND huyện Đất Đỏ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 619398 vào sổ cấp giấy số H 00274 ngày 15/12/2005 do ông Nguyễn Ph đứng tên.

Ông Nguyễn Hữu Th được quyền kê khai đăng ký đất; Cơ quan chuyên môn có trách nhiệm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án của Tòa án. (Khoản 3, Điều 100 Luật đất đai năm 2014)

Buộc ông Nguyễn Ph, bà Nguyễn Thị Nh giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 619398 vào sổ cấp giấy số H 00274 ngày 15/12/2005 để chỉnh lý biến động theo bản án của Tòa án.

2-/ Không chấp yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Ph về việc yêu cầu ông Nguyễn Hữu Th giao trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 2351,7m² thuộc thửa đất số 56 tờ bản đồ số 34 xã Long Mỹ (Một phần diện tích của thửa đất 408 tờ bản đồ số 04).

3- Về án phí: Ông Nguyễn Ph, bà Nguyễn Thị Nh phải chịu phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là theo biên lai thu số 0009554 ngày 23/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ; Ông Nguyễn Hữu Th không phải chịu án phí, hoàn trả lại cho ông Th số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0004657 ngày 03/02/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ.

4- Về chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng là 6.909.000đ (Sáu triệu chín trăm lẻ chín ngàn đồng), bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng được khấu trừ vào số tiền đã tạm ứng 2.000.000đ (Hai triệu đồng), còn lại 4.909.000đ (Bốn triệu chín trăm lẻ chín ngàn đồng) buộc ông Ph, bà Nh có Ng vụ thanh toán lại cho ông Th.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (Đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (Đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

5- Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (08/4/2022) nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và Ng vụ liên quan, có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu xét xử Pc thẩm. Đương sự vắng mặt tại phiên Tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận bản án, hoặc niêm yết bản án.

Trường hợp bản án, quyết định 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 T thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7a,7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh BR-VT
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Đất Đỏ;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ

NGUYỄN VĂN TI