

**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: 01/2021/DS-ST

Ngày: 14-01-2021

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Văn Bình.

Các hội thẩm nhân dân: Ông Lưu Xuân Vĩnh và Ông Mai Thế Hải.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Biện Việt Cường - 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 Đinh Thị Vân Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 01 năm 2021, 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: 201/2019/TLST-DS ngày 23 tháng 7 năm 2019 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 86/2020/TLST-DS ngày 25 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phan Công D, sinh năm 1971, bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1980; Cùng nơi cư trú: Xóm 04, thôn Ph, xã Đ, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

- *Bị đơn:* Ông Lê Trọng Ch, sinh năm 1967, bà Đinh Thị L, sinh năm 1969; Cùng nơi cư trú: Xóm 04, thôn Ph, xã Đ, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

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

1. Anh Phan Công D1, sinh năm 1998;
2. Chị Phan Thị Ngọc Nh1, sinh năm 2000;
3. Phan Thị Ngọc Th1, sinh năm 2004;
4. Chị Phan Nguyễn Tường V1, sinh ngày 24/9/2013;
5. Anh Lê Trọng Ch2, sinh năm 1992;
6. Anh Lê Trọng Th2, sinh năm 1995;
7. Chị Lê Thị Phương Th3, sinh năm 2009;

Cùng nơi cư trú: Nơi cư trú: Xóm 04, thôn Ph, xã Đ, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

- *Người đại diện theo ủy quyền của anh Lê Trọng Ch2, anh Lê Trọng Th2:* Ông Lê Trọng Ch, sinh năm 1967; Nơi cư trú: Xóm 04, thôn Ph, xã Đ, huyện T, tỉnh Bình Thuận. Theo văn bản ủy quyền ngày 17/01/2020.

- *Người đại diện theo ủy quyền của anh Phan Công D1, chị Phan Thị Ngọc Nh1, chị Phan Thị Ngọc Th1:* Ông Phan Công D, sinh năm 1971; Nơi cư trú: Xóm 04, thôn Ph, xã Đ, huyện T, tỉnh Bình Thuận. Theo văn bản ủy quyền ngày 10/9/2019.

- *Người làm chứng:* Ông Nguyễn Hồng T3, sinh năm 1958; Nơi cư trú: Xóm 04, thôn Ph, xã Đ, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

Tại phiên tòa có mặt: Ông Phan Công D, bà Nguyễn Thị T, ông Lê Trọng Ch, bà Đinh Thị L.

Tại phiên tòa vắng mặt: Anh Lê Trọng Ch2, anh Lê Trọng Th2, chị Lê Thị Phương Th3, ông Nguyễn Hồng T3 (có đơn xin xét xử vắng mặt); Anh Phan Công D1, chị Phan Thị Ngọc Nh1, chị Phan Thị Ngọc Th1, chị Phan Nguyễn Tường V1 (đã có người đại diện theo ủy quyền).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 12/7/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 23/7/2019, các lời khai thể hiện tại vụ án, lời khai tại phiên tòa nguyên đơn ông Phan Công D, bà Nguyễn Thị T đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của anh Phan Công D1, chị Phan Thị Ngọc Nh1, chị Phan Thị Ngọc Th1 trình bày:

Hộ gia đình ông Phan Công D, bà Nguyễn Thị T đang quản lý, sử dụng diện tích 201,0m² đất, thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ số 59 tọa lạc tại thôn Ph, xã Đ, huyện T, tỉnh Bình Thuận, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là giấy chứng nhận) số BO 684046 do UBND (sau đây viết tắt là UBND) huyện T cấp ngày 02/8/2013 đứng tên hộ Phan Công D, Nguyễn Thị T. Hộ gia đình ông sử dụng đất tiếp giáp liền kề với hộ ông Lê Trọng Ch, bà Đinh Thị L. Nguồn gốc diện tích đất của hộ ông D, bà T đang sử dụng do nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Hồng T3, bà Trần Thị H2 vào năm 2012. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông với vợ chồng ông T3, bà H2 cùng đo đạc, xác định ranh đất có sự chứng kiến của các hộ dân có đất liền kề, sau đó vợ chồng ông có trồng một hàng cây dâm bụt để xác định ranh đất, theo đó thửa đất của ông có chiều rộng mặt trước là 6,33m, chiều rộng mặt sau là 6,46m, chiều dài là 31m.

Ngày 15/7/2013, ông D, bà T và vợ chồng ông T3, bà H2 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực tại UBND xã Đ. Cùng năm 2013, vợ chồng ông xây dựng một ngôi nhà cấp 4, diện tích 102m² trên đất theo Giấy phép xây dựng số 03/GPXD do UBND xã Đ cấp ngày 17/4/2014. Khi xây dựng móng nhà, vợ chồng ông có xây thụt vào khoảng 30cm so với ranh đất giáp hộ ông Ch, bà L.

Đến năm 2018 thì hộ ông Ch, bà L xây dựng nhà mới, ông D cho rằng ông Ch lấn qua đất của ông D với diện tích khoảng $17,5\text{m}^2$ đất (đo đạc thực tế là $10,3\text{m}^2$). Ông D có đề nghị ông Ch không được lấn qua phần đất của ông D, do là hàng xóm láng giềng nên ông D muốn hai bên tự thương lượng giải quyết tranh chấp chứ không báo chính quyền địa phương cũng không ngăn cản ông Ch xây dựng nhà. Tuy nhiên sau đó hai bên xảy ra mâu thuẫn do ông Ch có lời lẽ thiếu tế nhị nên đến tháng 5/2019, ông D làm đơn yêu cầu UBND xã Đ, huyện T can thiệp, giải quyết tranh chấp. Đến ngày 30/5/2019, UBND xã Đ tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Sau khi UBND xã Đ hòa giải không thành, ông D làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên buộc hộ ông Lê Trọng Ch, bà Đinh Thị L phải trả lại cho hộ ông D, bà T diện tích $17,5\text{m}^2$ đất (đo đạc thực tế là $10,3\text{m}^2$) đất đã lấn chiếm nằm trong tổng diện tích 201m^2 đất thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ số 59 tọa lạc tại thôn Ph, xã Đ, huyện T, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận số BO 684046 do UBND huyện Tánh Linh cấp ngày 02/8/2013 đứng tên hộ ông Phan Công D, bà Nguyễn Thị T; Yêu cầu ông Lê Trọng Ch và bà Đinh Thị L phải dỡ bỏ tài sản gắn liền trên đất đang tranh chấp, khôi phục lại hiện trạng ban đầu.

Tại Biên bản định giá tài sản ngày 17/9/2020 của Hội đồng định giá đã xác định giá trị tài sản tranh chấp trong vụ án là $10,9\text{m}^2$ đất theo Mảnh chính lý khu đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai T lập ngày 18/11/2019 tọa lạc tại thôn Ph, xã Đ, huyện T, tỉnh Bình Thuận có giá thị trường tại thời điểm định giá là: $3.160.000 \text{ đồng}/\text{m}^2 \times 10,9\text{m}^2 = 34.400.000 \text{ đồng}$ (ba mươi tư triệu bốn trăm nghìn đồng). Nguyên đơn thống nhất theo hiện trạng đo đạc và giá thị trường tại thời điểm định giá đồng thời đề nghị Tòa án sử dụng giá thị trường nêu trên để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, lời khai tại phiên tòa bị đơn ông Lê Trọng Ch và bà Đinh Thị L đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của anh Lê Trọng Ch2, anh Lê Trọng Th2, chị Lê Thị Phương Th3 trình bày:

Hộ gia đình ông Lê Trọng Ch, bà Đinh Thị L đang quản lý, sử dụng diện tích 227m^2 đất, thuộc thửa đất số 684, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại thôn Ph, xã Đ, huyện T, tỉnh Bình Thuận, theo giấy chứng nhận số BB 792041 do UBND huyện T cấp ngày 25/5/2010 đứng tên hộ ông Lê Trọng Ch, bà Đinh Thị L. Diện tích đất của hộ ông Ch, bà L đang sử dụng liền kề với hộ ông D, bà T. Nguồn gốc diện tích đất của hộ ông Ch, bà L đang sử dụng do nhận chuyển nhượng và hoán đổi một phần của ông Nguyễn Đức T5 vào năm 2000. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng và hoán đổi đất, vợ chồng ông với ông T5 cùng đo đạc, xác định ranh đất, tuy nhiên đất chưa được cấp giấy chứng nhận. Đến năm 2010 thì hộ ông Ch, bà L tự làm thủ tục cấp giấy chứng nhận.

Năm 2002, ông Ch xây hàng rào bao quanh đất để làm ranh đất và xây dựng một ngôi nhà cấp 4, diện tích khoảng 110m^2 , móng xây bằng đá chẻ, ông Ch xây móng và nhà sát ranh đất; hộ ông D, bà T không ngăn cản cũng không có ý kiến gì.

Sau khi xây dựng nhà, ông Ch, bà L sử dụng ổn định, liên tục, không tranh chấp với ai.

Năm 2018, hộ ông Ch, bà L đập bỏ nhà cấp 4 cũ để xây dựng nhà mới theo nền móng của ngôi nhà cũ đã xây trước đó. Tại thời điểm xây dựng nhà mới thì ông D không ngăn cản, cũng không có ý kiến gì. Ông Ch, bà L khẳng định sử dụng đúng ranh đất, đúng hiện trạng từ lúc nhận chuyển nhượng đến nay đồng thời khẳng định không lấn đất của hộ ông Phan Công D, bà Nguyễn Thị T, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Lê Trọng Th2, anh Lê Trọng Ch2 trình bày:

Anh Lê Trọng Ch2 và anh Lê Trọng Th2 là con của ông Lê Trọng Ch, bà Đinh Thị L. Hộ gia đình anh Ch2, anh Th2 nhận chuyển nhượng và hoán đổi một phần diện tích 227m² đất, thuộc thửa đất số 684, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại thôn Ph, xã Đ, huyện T, tỉnh Bình Thuận, theo giấy chứng nhận số BB 792041 do UBND huyện T cấp ngày 25/5/2010 đứng tên hộ ông Lê Trọng Ch, bà Đinh Thị L. Nguồn gốc diện tích đất của hộ anh Ch2, anh Th2 đang sử dụng do nhận chuyển nhượng và hoán đổi một phần của ông Nguyễn Đức T5 vào năm 2000. Sau khi nhận chuyển nhượng và hoán đổi thì hộ gia đình các anh sử dụng ổn định, liên tục, không tranh chấp với ai. Anh Ch2, anh Th2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Anh Ch2 và anh Th2 ủy quyền cho ông Ch tham gia tố tụng đồng thời có đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt.

Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng ông Nguyễn Hồng T3 trình bày:

Năm 2012, ông T5 có chuyển nhượng cho hộ ông D, bà T một lô đất diện tích khoảng hơn 180m², chiều rộng trước sau là 6m, chiều dài là 31m, giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng), sau đó hai bên thống nhất lập hợp đồng chuyển nhượng có chứng thực tại UBND xã Đ, huyện T. Hiện trạng đất lúc chuyển nhượng là đất trống, trên đất không có cây cối, hoa màu hay vật kiến trúc gì. Tại thời điểm chuyển nhượng thì hai bên có đo đạc cắm mốc cụ thể, kéo thước dây đo đến đâu thì cắm cọc đến đó, lúc đo thì có cả vợ chồng ông Lê Trọng Ch, bà Đinh Thị L chứng kiến vì ông Ch, bà L có đất liền kề. Ranh đất là hàng dâm bụt còn sống kéo dài từ đầu đến cuối theo ranh đất, tuy nhiên hai bên không lập biên bản giao nhận đất.

Ông T5 khẳng định chỉ chuyển nhượng cho vợ chồng ông D, bà T diện tích hơn 180m² đất (chiều rộng trước sau là 6m, chiều dài là 31m) đồng thời khẳng định việc chuyển nhượng đã hoàn thành, ông T5 đã nhận đủ tiền, đã bàn giao đất còn vợ chồng ông D, bà T đã giao đủ tiền, đã nhận đất và sử dụng ổn định từ đó đến nay. Sau khi chuyển nhượng đất thì vợ chồng ông D, bà T tự liên hệ làm thủ tục và đã

được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận. Do đó, đối với việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông D, bà T với vợ chồng ông Ch, bà L thì ông không có quyền lợi và nghĩa vụ gì trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Ông T5 có đơn đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

Ngày 26/11/2020, Tòa án đã mở phiên hòa giải để các đương sự tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Tuy nhiên các đương sự không thống nhất được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án nên hòa giải không thành. Do đó Tòa án mở phiên tòa để xét xử đối với vụ án.

Tại phiên tòa:

+ *Nguyên đơn ông Phan Công D, bà Nguyễn Thị T trình bày:* Do có sai sót trong quá trình đo đạc theo Mảnh chính lý khu đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Tánh Linh lập ngày 18/11/2019 so với Mảnh chính lý khu đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai T lập ngày 28/12/2020 (điều chỉnh bản vẽ) thì diện tích đất tranh chấp là 10,3m², diện tích đất của ông D, bà T tăng thêm 0,6m², do đó nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với 0,6m² đất theo Mảnh chính lý khu đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai T1 lập ngày 28/12/2020 (điều chỉnh bản vẽ); Yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên buộc vợ chồng ông Lê Trọng Ch và bà Đinh Thị L phải trả lại diện tích 10,3m² đất nằm trong diện tích 201m² đất thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ số 59 tọa lạc tại thôn Ph, xã Đ, huyện T, tỉnh Bình Thuận, theo Giấy chứng nhận số BO 684046 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 02/8/2013 đứng tên hộ ông Phan Công D, bà Nguyễn Thị T; Buộc vợ chồng ông Ch, bà L phải tháo dỡ tài sản trên đất, khôi phục lại hiện trạng ban đầu.

+ *Bị đơn ông Lê Trọng Ch và bà Đinh Thị L trình bày:* Sau khi nhận chuyển nhượng đất, bị đơn sử dụng ổn định, liên tục, thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất đầy đủ đối với Nhà nước, không tranh chấp với ai. Bị đơn khẳng định không lấn đất, sử dụng đất theo Giấy chứng nhận đã được cấp. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

+ *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tánh Linh:*

- Đại diện Viện kiểm sát, phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định của tố tụng dân sự năm 2015 và các đương sự được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ.

- Quan điểm về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Công D, bà Nguyễn Thị T.

- Về án phí và chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra, xem xét tại phiên tòa, căn cứ lời khai của các đương sự, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Theo đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông Phan Công D, bà Nguyễn Thị T yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên buộc vợ chồng ông Lê Trọng Ch và bà Đinh Thị L phải trả lại diện tích 10,3m² đất; Buộc vợ chồng ông Ch, bà L phải tháo dỡ tài sản trên đất, khôi phục lại hiện trạng ban đầu. Do đó Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” được quy định tại khoản 2, khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; Bị đơn có nơi cư trú tại xã Đ, huyện T, đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại: xã Đ, huyện T, tỉnh Bình Thuận nên 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, điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình chuẩn bị xét xử, Tòa án đã tổng đạt đầy đủ, hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án cho các đương sự theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phan Công D1, chị Phan Thị Hồng Nhung, chị Phan Thị Ngọc Th1 vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã ủy quyền tham gia tố tụng; anh Lê Trọng Ch2, anh Lê Trọng Th2 đã trình bày lời khai thể hiện tại hồ sơ vụ án, có đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt, đã ủy quyền tham gia tố tụng nên Tòa án xét xử vắng mặt anh Duy, chị Nhung, chị Thảo, anh Ch2 và anh Th2 theo quy định tại khoản 1 Điều 227 và khoản 1, khoản 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Người làm chứng là ông Nguyễn Hồng T3 đã trình bày lời khai thể hiện tại hồ sơ vụ án, có đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt, việc vắng mặt người làm chứng không ảnh hưởng đến việc giải quyết toàn diện vụ án nên Tòa án xét xử vắng mặt ông T3 theo quy định tại khoản 2 Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tòa án đã tiến hành hòa giải để các đương sự tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án nhưng hòa giải không thành. Do đó, Tòa án mở phiên tòa để xét xử đối với vụ án.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

3.1 Đối với yêu cầu buộc vợ chồng ông Lê Trọng Ch và bà Đinh Thị L phải trả lại diện tích 10,3m² đất:

3.1.1 Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của nguyên đơn: Nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất của hộ ông Nguyễn Hồng T3, bà Trần Thị H2 vào năm 2012. Đến ngày 15/7/2013 mới lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được UBND xã Đ, huyện T chứng thực; Theo đó hộ ông T3, bà H2 chuyển nhượng cho hộ ông D, bà T diện tích 196m² đất thuộc thửa đất số 683, tờ bản đồ số 6 theo Giấy

chứng nhận số BB 792040 do UBND huyện T cấp ngày 25/5/2010 đúng tên hộ ông T3, bà H2.

Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng nguyên đơn xây dựng 01 ngôi nhà cấp 4, diện tích 102m² trên đất theo Giấy phép xây dựng số 03/GPXD do UBND xã Đ cấp ngày 17/4/2014. Nguyên đơn cho rằng khi xây dựng móng nhà, vợ chồng nguyên đơn có xây thụt vào khoảng 30cm so với ranh đất giáp hộ ông Ch, bà L. Từ khi xây dựng nhà đến năm 2019, nguyên đơn sử dụng ổn định, liên tục, không tranh chấp với ai. Nguyên đơn cho rằng năm 2018, bị đơn xây dựng nhà mới, có lấn sang 10,3m² đất nằm trong diện tích đất của nguyên đơn đang sử dụng, do đó yêu cầu bị đơn phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm.

3.1.2 Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của bị đơn: Bị đơn nhận chuyển nhượng đất của hộ ông Nguyễn Đức T5, bà Trần Thị Thu vào năm 2000. Tại thời điểm chuyển nhượng, đất chưa tách thửa nên chưa được cấp giấy chứng nhận. Sau khi nhận chuyển nhượng, bị đơn xây móng (kiềng) và hàng rào bao quanh hết đất để làm ranh đất và xây dựng một ngôi nhà cấp 4, diện tích khoảng 110m², móng xây bằng đá chẻ, bị đơn xây móng và nhà sát ranh đất; hộ ông D, bà T không ngăn cản cũng không có ý kiến gì. Sau khi xây dựng nhà, ông Ch, bà L sử dụng ổn định, liên tục, không tranh chấp với ai.

Đến ngày 16/4/2010, bị đơn với hộ ông T5, bà Th5 mới lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được UBND xã Đ, huyện T chứng thực; Năm 2018, hộ ông Ch, bà L đập bỏ nhà cũ để xây dựng nhà mới theo nền móng của ngôi nhà cũ đã xây trước đó.

Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ vào Mạnh chinh lý khu đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai T lập ngày 18/11/2019 và Mạnh chinh lý khu đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai T lập ngày 28/12/2020 (điều chỉnh bản vẽ) thì diện tích đất nguyên đơn đang sử dụng biến động giảm so với giấy chứng nhận của nguyên đơn; Diện tích đất bị đơn đang sử dụng biến động tăng so với giấy chứng nhận của bị đơn; Tòa án đã tiến hành xác minh và yêu cầu Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai T cung cấp thông tin về hiện trạng biến động trên thực tế so với giấy chứng nhận, kết quả như sau: Nguyên nhân biến động tăng thêm hoặc giảm do có sai số trong quá trình đo đạc giữa hai thời kỳ (đo đạc thủ công theo Chi thị 299/TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng chính phủ (bản đồ 299) so với thời kỳ đo đạc theo bản đồ địa chính). Nguyên đơn và bị đơn đều sử dụng đất có mặt trước tiếp giáp với đường thôn xóm trước đây là đường đất, tuy nhiên hiện nay đang được mở rộng thành đường nhựa nên diện tích có sự thay đổi.

Mặt khác theo điểm c khoản 4 Điều 7 Thông tư 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ tài nguyên và môi trường quy định “*Sai số vị trí của điểm bất kỳ trên ranh giới thửa đất biểu thị trên bản đồ địa chính dạng số so với vị trí của các điểm khống chế đo vẽ gần nhất không được vượt quá: 15 cm đối với bản đồ địa chính tỷ lệ 1:1000*”; Do đó đủ cơ sở để xác định nguyên đơn đang sử dụng biến động giảm so với giấy chứng nhận do sai số vị trí trong quá trình đo đạc.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, nguyên đơn và bị đơn đều xây dựng nhà kiên cố và sử dụng ổn định, liên tục trong một khoảng thời gian dài không xảy ra tranh chấp. Nguyên đơn cho rằng, quá trình sử dụng đất bị đơn lấn chiếm đất của nguyên đơn, tuy nhiên tại thời điểm nguyên đơn xây dựng nhà, bị đơn không có hành động ngăn cản cũng không có ý kiến phản đối.

Hơn nữa căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và hộ ông Nguyễn Hồng T3, bà Trần Thị H2 (BL87-89) thì diện tích chuyển nhượng cho nguyên đơn là 196m² phù hợp với giấy chứng nhận đã được cấp cho hộ ông T3, bà H2 (BL79-80) tuy nhiên sau khi sang tên ông Phan Công D, bà Nguyễn Thị T thì diện tích là 201m²; Mặt khác lời khai của ông T5 khẳng định chuyển nhượng cho nguyên đơn diện tích hơn 180m² (rộng 6m x dài 31m) (BL51-52). Như vậy, căn cứ vào Giấy chứng nhận giữa hộ ông Nguyễn Hồng T3, bà Trần Thị H2 so với Giấy chứng nhận của hộ ông Phan Công D, bà Nguyễn Thị T thì diện tích có biến động tăng.

Mặc dù hiện trạng diện tích đất nguyên đơn đang quản lý, sử dụng theo Mảnh chính lý khu đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Tánh Linh lập ngày 28/12/2020 có biến động giảm so với giấy chứng nhận đã cấp cho nguyên đơn, còn diện tích đất bị đơn đang quản lý, sử dụng tăng so với Giấy chứng nhận, tuy nhiên nguyên nhân tăng giảm đều do số liệu đo đạc về vị trí của cơ quan có thẩm quyền theo từng thời kỳ đo đạc và sai số đo đạc ở mức theo quy định. Do đó không đủ căn cứ để xác định hộ ông Ch, bà L lấn đất của hộ ông D, bà T.

Từ những căn cứ nêu trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải trả lại diện tích 10,3m² đã lấn chiếm là không có căn cứ chấp nhận.

3.2 Đối với yêu cầu buộc vợ chồng ông Lê Trọng Ch và bà Đinh Thị L phải tháo dỡ tài sản trên đất đã lấn chiếm, khôi phục lại tình trạng ban đầu:

Như đã phân tích tại mục 3.1 nêu trên, do yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải trả lại diện tích 10,3m² đã lấn chiếm là không có căn cứ chấp nhận, hơn nữa diện tích 10,3m² đất theo trình bày của nguyên đơn là do bị đơn lấn chiếm đã được bị đơn xây tường nhà, liên kết chặt chẽ với kết cấu ngôi nhà do đó không thể tuyên buộc bị đơn phải tháo dỡ tài sản trên đất đã lấn chiếm, khôi phục lại tình trạng ban đầu như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Đối với giá trị 10,3m² đất tranh chấp: Theo Biên bản định giá tài sản ngày 17/9/2019 của Hội đồng định giá tài sản thì 10,9m² đất tranh chấp có giá thị trường tại thời điểm định giá là 34.400.000 đồng. Tuy nhiên diện tích đất tranh chấp được xác định lại là 10,3m² do đó giá trị tài sản tranh chấp được xác định lại là 10,3m² đất x 3.160.000 đồng/1m² = 32.548.000 đồng.

[5] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng gồm: Chi phí đo đạc, vẽ bản đồ số tiền 1.450.000 đồng; Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 1.200.000 đồng; Chi phí

định giá tài sản số tiền 1.900.000 đồng. Tổng cộng 4.550.000 đồng (*bốn triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng*).

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án không xem xét giá trị đất tranh chấp, chỉ xem xét quyền sở hữu tài sản và tranh chấp quyền sử dụng đất, do đó nguyên đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm như đối với trường hợp vụ án không có giá ngạch.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 2, khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 227; khoản 1, khoản 2 Điều 228; khoản 2 Điều 229; Điều 144; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Các Điều 166; Điều 170 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013;
- Các Điều 163; Điều 164; Điều 166 và Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Khoản 1 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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 và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Công D, bà Nguyễn Thị T về việc: Buộc vợ chồng ông Lê Trọng Ch và bà Đinh Thị L phải trả lại diện tích 10,3m² đất nằm trong diện tích 201m² đất thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ số 59 tọa lạc tại thôn Ph, xã Đ, huyện T, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận số BO 684046 do UBND huyện T cấp ngày 02/8/2013 đứng tên hộ Phan Công D, bà Nguyễn Thị T, buộc vợ chồng ông Ch, bà L phải tháo dỡ tài sản trên đất, khôi phục lại hiện trạng ban đầu.

2. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Phan Công D, bà Nguyễn Thị T phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng tổng cộng số tiền 4.550.000 đồng (*bốn triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng*); Trong đó tiền chi phí đo đạc, vẽ bản đồ số tiền 1.450.000 đồng; tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 1.200.000 đồng; tiền chi phí định giá tài sản số tiền 1.900.000 đồng. Ông Phan Công D, bà Nguyễn Thị T đã nộp đủ tiền chi phí tố tụng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phan Công D, bà Nguyễn Thị T mỗi người phải chịu 300.000 đồng tiền phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0013497 ngày 23/7/2019 và số 0026852 ngày 23/7/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Tánh Linh. Ông Phan Công D, bà Nguyễn Thị T đã nộp đủ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm, các đương sự và có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (14/01/2021);

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Thuận;
- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- VKSND huyện Tánh Linh;
- Các đương sự (Kèm mảnh chính lý);
- Chi cục THADS huyện Tánh Linh;
- Lưu: VP, án văn, hồ sơ vụ án.

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

Ngô Văn Bình