| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**THÀNH PHỐ CAM RANH**<br>**TỈNH KHÁNH HÒA** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 65/2023/DS-ST
Ngày: 22/9/2023
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CAM RANH, TỈNH KHÁNH HÒA**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thu Hiếu

*Các hội thẩm nhân dân*: - Bà Phan Thị Hồng

- Bà Võ Thị Diệu Thảo

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Hồng - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa:*** Bà Vũ Thị Xuyến - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và 22 tháng 9 năm 2023, tại Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 08/2023/TLST-DS ngày 01 tháng 02 năm 2023 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 56/2023/QĐST-DS ngày 09 tháng 8 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 90/2023/QĐST-DS ngày 28 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trương Văn H, sinh năm: 1974; Nơi cư trú: C N, tổ dân phố N, phường B, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt tại phiên tòa.

- Bị đơn: Ông Trương Quang T, sinh năm 1972 và bà Trần Thị Bích L, sinh năm 1977; Nơi cư trú: Tổ dân phố P, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Ông T có mặt, bà L vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Mạc Đình C – sinh năm 1974;

2. Tô Văn N – sinh năm 1977;

3. Nguyễn Thị Chim V – sinh năm 1988;

4. Cao H1 – sinh năm 2000; có đơn yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt.

5. Mấu Phân – sinh năm 1994; có đơn yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt.

6. Mấu Ngơ – sinh năm 2004; có đơn yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt.

7. Nguyễn Thị Kim C1 – sinh năm 1991;

8. Nguyễn Hoàng L1 – sinh năm 1989;

9. Nguyễn Thị Quỳnh H2 – sinh năm 1980; có đơn yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt.

10. Phan H3 – sinh năm 1968;

11. Hồ Phụng A – sinh năm 1972;

12. Mấu Quốc H4 – sinh năm 1998; có đơn yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt.

13. Mấu Hồng K – sinh năm 1996;

14. Cao Vỹ - sinh năm 2005;

15. Cao Hùng V1 – sinh năm 2005; có đơn yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt.

16. Cao Tu V2 – sinh năm 1996; có đơn yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt.

Cùng trú tại: Nhà T, TDP L, P. C, Tp ., tỉnh Khánh Hòa. Đều vắng mặt tại phiên tòa.

17. Ông Nguyễn Hữu T1; Nơi cư trú: TDP L, phường C, Tp, C, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt tại phiên tòa.

18. Bà Phan Thị Yến P; Nơi cư trú: Tổ dân phố P, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt tại phiên tòa.

19. Ông Trương Quang H5 và bà Nguyễn Thị S; Nơi cư trú: Tổ dân phố P, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa; Ông H5 có mặt, bà S vắng mặt.

20. Ông Trần K1 và bà Đặng Thị T2; Nơi cư trú: TDP L, P. C, Tp ., tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt tại phiên tòa.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Nguyên đơn trình bày:*

Thửa đất số 217, tờ bản đồ số 16, diện tích 146m$^2$, tọa lạc tại tổ dân phố L, phường C, thành phố C có nguồn gốc nguyên đơn nhận chuyển nhượng từ ông Trương Quang H5 và bà Nguyễn Thị S năm 2014, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 446728, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01017 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp cho nguyên đơn ngày 15/7/2014. Trong quá trình sử dụng đất, nguyên đơn phát hiện bị đơn xây nhà cấp bốn (làm nhà trọ cho thuê) lấn chiếm một phần diện tích đất là 6.3m$^2$.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải tháo dỡ công trình trên đất đã lấn chiếm để trả lại cho nguyên đơn diện tích đất là 6.3m$^2$ (theo kết quả đo đạc của Công ty Đ bản đồ và tư vấn bất động sản C3 và kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/3/2023).

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trương Quang H5 và bà Nguyễn Thị S thì nguyên đơn đã giao tiền và nhận đất đầy đủ nên không có tranh chấp gì.

*Bị đơn ông Trương Quang H6 trình bày:*

Phần đất tranh chấp như nguyên đơn trình bày đã được nguyên đơn xây nhà trọ sử dụng từ năm 2012 và được sự đồng ý của ông Trương Quang H5 và bà Nguyễn Thị S, không lập văn bản giấy tờ gì. Do bị đơn không lấn chiếm đất của ai và đã sử dụng phần đất tranh chấp từ năm 2012 đến nay nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi lại phần diện tích đất là 6.3m$^2$.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Quang H5 trình bày tại phiên tòa như sau:*

Thửa đất số 217, tờ bản đồ số 16, diện tích 146m$^2$, tọa lạc tại tổ dân phố L, phường C, thành phố C trước đây thuộc quyền sử dụng của ông Trương Quang H5 và bà Nguyễn Thị S. Năm 2012, vợ chồng ông Trương Quang T và bà Trần Thị Bích L sử dụng thửa đất giáp ranh đã tiến hành xây nhà trọ có hiện trạng như hiện nay, không thay đổi gì. Đến năm 2014, ông Trương Quang H5 và bà Nguyễn Thị S đã chuyển nhượng thửa đất số 217, tờ bản đồ số 16 cho nguyên đơn theo đúng hiện trạng như hiện nay, giữa các bên không có tranh chấp gì đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, việc nguyên đơn khởi kiện cho rằng bị đơn lấn chiếm đất là không đúng.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là những người đang quản lý, sử dụng nhà trọ gồm các ông, bà Cao H1, Mầu N1, Mầu Quốc H4, Mầu P1, Cao Hùng V1, Cao Tu V2, Nguyễn Thị Quỳnh H2 đều khai không có ý kiến, yêu cầu gì và đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt.

Bị đơn bà Trần Thị Bích L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông bà: Mạc Đình C, Tô Văn N, Nguyễn Thị Chim V, Nguyễn Thị Kim C1, Nguyễn Hoàng L1, Phan H3, Hồ Phụng A, Mầu H, C, Nguyễn Hữu T1, Phan Thị Yến P, Nguyễn Thị Sương Trần K2 và Đặng Thị T2 đều không thể hiện ý kiến.

Bà Huỳnh Thị Ngọc T3 – vợ của ông Trương Quang H6 cho rằng lô đất thuộc thửa đất số 217, tờ bản đồ số 16, diện tích 146m$^2$, tọa lạc tại tổ dân phố L, phường C, thành phố C là tài sản riêng của ông Trương Quang H6 nên bà không có liên quan đến vụ án, đề nghị không đưa bà vào tham gia tố tụng và giải quyết vắng mặt.

*Phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa:*

- Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của người tiến hành tố tụng: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử chấp hành đầy đủ và đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về chi phí tố tụng, bị đơn phải chịu. Bị đơn phải nộp án phí Dân sự theo quy định pháp luật.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn khởi kiện bị đơn phải tháo dỡ các công trình trên đất để trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm nên việc Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh thụ lý, giải quyết và xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp quyền sử dụng đất" là đúng theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Tại phiên tòa, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt gồm các ông, bà Cao H1, Mấu N1, Mấu Quốc H4, Mấu P1, Cao Hùng V1, Cao Tu V2, Nguyễn Thị Quỳnh H2 nhưng đều đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt. có đơn xin xét xử vắng mặt. Bị đơn bà Trần Thị Bích L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông bà: Mạc Đình C, Tô Văn N, Nguyễn Thị Chim V, Nguyễn Thị Kim C1, Nguyễn Hoàng L1, Phan H3, Hồ Phụng A, Mấu H, C, Nguyễn Hữu T1, Phan Thị Yến P, Nguyễn Thị Sương Trần K2 và Đặng Thị T2 vắng mặt mặc dù đã được triệu tập hợp lệ lần hai. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự quyết định tiến hành xét xử vắng mặt đối với các ông, bà Trần Thị Bích L, Cao H1, M, Mấu Quốc H4, Mấu P1, Cao Hùng V1, Cao Tu V2, Nguyễn Thị Quỳnh Hải Mạc Đình C2, Tô Văn N, Nguyễn Thị Chim V, Nguyễn Thị Kim C1, Nguyễn Hoàng L1, Phan H3, Hồ Phụng A, Mấu H, C, Nguyễn Hữu T1, Phan Thị Yến P, Nguyễn Thị Sương Trần K2 và Đặng Thị T2.

[1.3] Bà Huỳnh Thị Ngọc T3 – vợ của ông Trương Quang H6 cho rằng lô đất thuộc thửa đất số 217, tờ bản đồ số 16, diện tích 146m$^2$, tọa lạc tại tổ dân phố L, phường C, thành phố C là tài sản riêng của ông Trương Quang H6 nên bà không có liên quan đến vụ án, đề nghị không đưa bà vào tham gia tố tụng và giải quyết vắng mặt nên không cần thiết phải triệu tập.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét nguồn gốc sử dụng các thửa đất của nguyên đơn và bị đơn đang quản lý, sử dụng thì thấy rằng:

[2.1.1] Thửa đất số 217, tờ bản đồ số 16 được kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho ông Trương Quang H5 và bà Nguyễn Thị S theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BT433282 do UBND thành phố C cấp ngày 21/03/2014 với diện tích 146m$^2$. Đến ngày 11/6/2014, ông Trương Quang H5 và bà Nguyễn Thị S chuyển nhượng lại cho ông Trương Quang H6 và ông H6 được cấp Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 446728, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01017 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp cho nguyên đơn ngày 15/7/2014. Sơ đồ vị trí thửa đất ông H6 nhận chuyển nhượng không có sự thay đổi về ranh giới, tọa độ đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trương Quang H5 và bà Nguyễn Thị S.

[2.1.2] Thửa đất số 329, tờ bản đồ số 16 trước đây thuộc một phần thửa đất số 17, tờ bản đồ số 16 kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho ông Trần K2 và bà Đặng Thị T2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BU483613 do UBND thành phố C cấp ngày 12/02/2015, tức là sau thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa 217 – Tờ bản đồ 16. Ngày 25/9/2018, ông Trần K2 và bà Đặng Thị T2 chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Hữu T1 và bà Trần Thị Bích L và được cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chung số CO223056 (cho ông T1) và số CO223057 (cho bà L) do UBND Thành phố C cấp ngày 25/10/2018. Sau đó ông Nguyễn Hữu T1 và bà Trần Thị Bích L đã đăng ký tách làm 02 thửa 328, 329 – TBĐ 16. Trong đó ông Nguyễn Hữu T1 và bà Trần Thị Bích L được cấp giấy chứng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CX394406 do UBND thành phố C cấp ngày 12/08/2020 đối với thửa đất số 329 – TBĐ 16 là thửa đất giáp ranh với thửa đất số 217, tờ bản đồ số 16. Ranh giới và tọa độ giáp ranh với thửa đất số 217, tờ bản đồ số 16 được giữ nguyên trong các lần quá trình kê khai, đăng ký, cấp đổi và tách thửa nêu trên.

[2.2] Phần diện tích đất tranh chấp theo Mảnh trích đo địa chính số 01-2023 được Công ty Đ bản đồ và tư vấn bất động sản Cam Ranh đo vẽ tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/3/2023 là 6.3m$^2$, thuộc một phần thửa đất số 217, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại tổ dân phố L, phường C, thành phố C. Thửa đất trên đã được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 446728, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01017 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp cho nguyên đơn ngày 15/7/2014. Như vậy tài sản tranh chấp đã được công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho nguyên đơn, theo đúng hệ tọa độ, ranh giới mà các bên kê khai và đã được các cơ quan có thẩm quyền kiểm tra hiện trạng, ranh giới khi họp xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xác nhận không có tranh chấp. Bị đơn và ông Trương Quang H5 đều xác nhận không có tranh chấp, khiếu kiến gì liên quan đến ranh giới, hiện trạng trong quá trình kê khai đăng ký, cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như cấp đổi các giấy chứng nhận quyền sử dụng các thửa đất số 217, tờ bản đồ số 16 và thửa đất số 329, tờ bản đồ số 16.

[2.3] Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Quang H5 cho rằng phần diện tích đất tranh chấp đã được bị đơn quản lý, sử dụng xây nhà trọ từ năm 2012. Tuy nhiên, cũng không đưa ra tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh quyền sử dụng đất hợp pháp đối với phần đất tranh chấp. Mặc khác, theo Biên bản vi phạm hành chính ngày 20/8/2012, Quyết định về việc đình chỉ thi công xây dựng công trình vi phạm trật tự xây dựng đô thị số 211/QĐ-UBND

ngày 21/8/2012 của UBND phường C và Quyết định xử phạt vi phạm hành chính về Đất đai và Hoạt động xây dựng số 1704/QĐ-XPHC ngày 27/8/2012 của UBND Thành phố C thể hiện diện tích xây dựng tại thời điểm tháng 8/2012 là không hợp pháp, buộc phải tháo dỡ. Và tất cả phần diện tích xây dựng nêu trên đều không được giấy phép xây dựng theo quy định.

[2.4] Như vậy, công trình xây dựng của bị đơn nằm trên phần diện tích đất tranh chấp đã được công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho nguyên đơn. Do đó, việc bị đơn xây dựng nhà cấp 4 (nhà trọ) lấn chiếm 6.3m$^2$ vào phần đất của nguyên đơn đã được công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp là vi phạm khoản 1 Điều 175, khoản 1 Điều 176 của Bộ luật dân sự nên cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn tháo dỡ công trình trên đất để trả lại phần diện tích lấn chiếm cho nguyên đơn.

[3] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. H7 lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

[4] Về chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.486.000 đồng, do nguyên đơn đã tạm ứng nên bị đơn phải thanh toán lại cho nguyên đơn tiền chi phí tố tụng.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH:

*Áp dụng:*

- Các Điều 166, 175 và 176 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 12, Điều 166 Luật Đất đai;

- Khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 157, Điều 165, Điều 266 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

*Tuyên xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc ông Trương Quang T và bà Trần Thị Bích L phải tháo dỡ một phần nhà cấp 4 tường gạch, mái tôn để trả lại cho ông Trương Văn H quyền sử dụng diện tích đất 6.3m$^2$ thuộc một phần thửa đất số số 217, tờ bản đồ số 16, diện tích 146m$^2$, tọa lạc tại tổ dân phố L, phường C, thành phố C (theo Mảnh trích đo địa chính số 01-2023 được Công ty Đ bản đồ và tư vấn bất động sản Cam Ranh lập đính kèm).

2. Về án phí:

Ông Trương Quang T và bà Trần Thị Bích L phải nộp số tiền 300.000 *(Ba trăm nghìn đồng)* án phí Dân sự sơ thẩm.

H7 lại cho ông Trương Văn H số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 4.252.500 đồng (*Bốn triệu,hai trăm năm mươi hai nghìn, năm trăm đồng)*

theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2022/0000377 ngày 16/01/2023 và số AA/2022/0000642 ngày 28/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cam Ranh.

3. Quy định:

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 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, 7, 7a và 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.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Trương Quang T và bà Trần Thị Bích L phải trả lại cho ông Trường Văn H8 chi phí tố tụng xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.486.000 đồng (Bốn triệu, bốn trăm tám mươi sáu nghìn đồng).

5. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày tính từ ngày họ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

***Nơi nhận:***
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND TP. Cam Ranh;
- CCTHADS TP. Cam Ranh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Nguyễn Thị Thu Hiếu