TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CAM RANH** **TỈNH KHÁNH HÒA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc**

Bản án số: **23**/2023/DS-ST
Ngày: 23-5-2023
Về việc: "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: Ông Nguyễn Huy Hoàng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Nam Lương

2. Ông Đặng Ngọc Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Nữ Thanh Hường - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa: Ông Bùi Văn Khánh - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa, Hội đồng xét xử Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 212/2022/TLST-DS ngày 19/10/2022 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2023/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: Bà Dương Thị L, sinh năm: 1980

Địa chỉ: Thôn LC, xã NT, huyện VG, tỉnh Hưng Yên.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Thái Hoài P, sinh năm: 1980

Địa chỉ: Thôn QP, xã CTN, thành phố CR, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

* *Bị đơn*: Ông Dương Quốc H, sinh năm: 1982

Địa chỉ: Thôn QP, xã CTN, thành phố CR, tỉnh Khánh Hòa.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Thanh T, sinh năm: 1960

Địa chỉ: Thôn QP, xã CTN, thành phố CR, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

* *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn*: Luật sư Bùi Thị L - Văn phòng luật sư ĐVP. Có mặt.

* *Người làm chứng:* Bà Nguyễn Thị Hải A, sinh năm: 1956

Địa chỉ: Thôn QP, xã CTN, thành phố CR, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, đơn trình bày, biên bản hòa giải và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Nguyên đơn là chủ sử dụng thửa đất số 568 (trước đây là một phần thửa 452), tờ bản đồ số 10, địa chỉ: thôn QP, xã CTN, thành phố CR, tỉnh Khánh Hòa, diện tích 173,1m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 114209, vào sổ số CS09594 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 16/5/2022 cho bà Dương Thị L. Quá trình sử dụng đất, nguyên đơn phát hiện ông Dương Quốc H là chủ sử dụng thửa đất liền kề (thửa đất số 470 (nay được ký hiệu là thửa 451 trên bản đồ địa chính), tờ bản đồ số 10, địa chỉ: thôn QP, xã CTN, thành phố CR, tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 472507, vào sổ số CS-00007 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 27/4/2015 cho ông Dương Quốc H) đã lấn chiếm qua đất của tôi và trồng 11 trụ bê tông làm ranh. Thực trạng sử dụng đất đúng như Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/12/2022.

Vào ngày 28/3/2023 hai bên đã có sự thống nhất và hòa giải thành. Tuy nhiên, ngày 03/4/2023 bà Phạm Thị Thanh T là đại diện bị đơn lên thay đổi nội dung hòa giải và không thống nhất hòa giải thành.

Tại đơn khởi kiện tôi yêu cầu đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, tuy nhiên, quá trình giải quyết tranh chấp cho thấy đây là tranh chấp ranh đất nên tôi xác định lại yêu cầu khởi kiện cũng như quan hệ tranh chấp là: Tranh chấp quyền sử dụng đất.

Diện tích của nguyên đơn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 173,1m^2 nhưng theo thực tế thì ngoài phần bị chồng ranh với diện tích đất của ông Dương Quốc H (thửa đất số 470, tờ bản đồ số 10), diện tích thửa đất số 568 (trước đây là một phần thửa 452), tờ bản đồ số 10 của nguyên đơn còn 159,8m^2 bị giảm 13,3m^2. Nguyên đơn đồng ý với việc giảm diện tích đất này và không có ý kiến gì. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ: Nguyên đơn tự nguyện chịu và không yêu cầu Tòa án xem xét chi phí này. Nguyên đơn cũng xin tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết nội dung: Buộc ông Dương Quốc H phải trả lại cho nguyên đơn phần diện tích đất 24,3m^2 được ký hiệu 568-1 theo Mảnh trích đo địa chính số 109-2023 ngày 25/4/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố Cam Ranh. Buộc bị đơn, ông Dương Quốc H phải tháo dỡ 11 trụ bê tông (10cmx10cm) từ vị trí 2 đến vị trí 9 thể hiện trong Mảnh trích đo địa chính số 109-2023 ngày 25/4/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố Cam Ranh.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải, và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn trình bày:

Bị đơn là chủ sử dụng thửa đất số 470 (hiện tại là thửa 451), tờ bản đồ số 10, địa chỉ: thôn QP, xã CTN, thành phố CR, tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 472507, vào sổ số CS00007 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 27/4/2015 cho ông Dương

Quốc H. Thửa đất này là của bị đơn mua của bà Nguyễn Thị M vào khoảng năm 2009 - 2010 (bà Mai đã chết), sau khi mua thì bà Nguyễn Thị M đã tiến hành cắm mốc (11 trụ bê tông thể hiện từ vị trí 2 đến vị trí 9 thể hiện trong Mảnh trích đo địa chính số 109-2023) và bàn giao thửa đất đó cho tôi và tôi sử dụng ổn định cho đến nay. Do không hiểu biết và cũng chưa sử dụng nên bị đơn cũng không kiểm tra chính xác diện tích và mốc ranh giới giữa thửa đất, chỉ biết sau đó được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 472507, vào sổ số CS00007. Cả hai thửa đất đều không ai sử dụng, hiện để trống do chờ bán. Thực trạng sử dụng đất đúng như Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/12/2022. Bị đơn không có hành vi lấn chiếm đất đai của nguyên đơn nên bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Diện tích đất tranh chấp 24,3m^2 được ký hiệu 568-1 theo Mảnh trích đo địa chính số 109-2023 ngày 25/4/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố Cam Ranh là thuộc quyền sử dụng của bị đơn căn cứ theo ranh các trụ đã có sẵn.

Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng (bà Nguyễn Thị Hải A) trình bày: Tôi là hàng xóm của cạnh thửa đất nhà ông Dương Quốc H. Lúc ông H mua thửa đất trên đã có sẵn 11 trụ bê tông và không có gì thay đổi cho đến nay.

Phát biểu tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cam Ranh kết luận:

- Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

- Quan điểm giải quyết vụ án: Chấp nhận yêu cầu của khởi kiện của nguyên đơn.

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 thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn tranh chấp và đề nghị Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông Dương Quốc H phải trả lại cho nguyên đơn phần diện tích đất 24,3m^2 được ký hiệu 568-1 theo Mảnh trích đo địa chính số 109-2023 ngày 25/4/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố Cam Ranh. Buộc bị đơn, ông Dương Quốc H phải tháo dỡ 11 trụ bê tông (10cmx10cm) từ vị trí 2 đến vị trí 9 thể hiện trong Mảnh trích đo địa chính số 109-2023 ngày 25/4/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố Cam Ranh. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là "Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Người làm chứng vắng mặt nhưng đã có lời khai trực tiếp với Tòa án, căn cứ Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định vẫn tiến hành xét xử.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xác định phần diện tích đất tranh chấp: Diện tích đất tranh chấp là 24,3m^2 thuộc một phần thửa đất số 568, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: thôn QP, xã CTN, thành phố CR, tỉnh Khánh Hòa, được ký hiệu 568-1 theo Mảnh trích đo địa chính số 109-2023 ngày 25/4/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố Cam Ranh.

[2.2] Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp và quá trình sử dụng đất:

Nguồn gốc phần diện tích đất tranh chấp (24,3m^2 thuộc một phần thửa đất số 568, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: thôn QP, xã CTN, thành phố CR, tỉnh Khánh Hòa, được ký hiệu 568-1 theo Mảnh trích đo địa chính số 109-2023 ngày 25/4/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố Cam Ranh) là của ông Nguyễn Bá T chuyển nhượng cho bà Cao Thị Minh H; bà H chuyển nhượng cho bà Lê Thị Minh N; bà N chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thanh L; bà L chuyển nhượng cho bà Dương Thị L ngày 18/4/2022. Sau đó, bà L đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 114209, vào sổ cấp GCN: CS09594 do Sở tài nguyên và môi trường Khánh Hòa cấp ngày 16/5/2022 và bà Dương Thị L trực tiếp quản lý, sử dụng từ tháng 4/2022 cho đến nay.

Bà Dương Thị L sử dụng đất ổn định, nhận chuyển nhượng hợp pháp, đã đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, toàn bộ diện tích đất trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Dương Thị L. Bà Dương Thị L là người sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Luật Đất đai năm 2013.

Biên bản xác minh tại UBND xã CTN, thành phố CR, tỉnh Khánh Hòa ngày 27/12/2022 (bút lục 56) xác định phần diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà Dương Thị L. Mặt khác, theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/12/2022 (bút lục 57-59) và Mảnh trích đo địa chính số 109-2023 ngày 25/4/2023 thể hiện diện tích đất của bà Dương Thị L (thửa đất số 568, tờ bản đồ số 10) bị thiếu; diện tích đất của ông Dương Quốc H (thửa đất số 470 (hiện tại là thửa 451), tờ bản đồ số 10) đủ, đúng vị trí, hình thể, kích thước cạnh, tọa độ ghi nhận trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 472507, vào sổ cấp GCN: CS-00007 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 27/4/2015.

Ông Dương Quốc H không có chứng cứ nào chứng minh quyền sử dụng đất hợp pháp của mình đối với phần diện tích đất tranh chấp 24,3m^2 nêu trên. Tuy bị đơn không phải là người trực tiếp cắm các trụ bê tông trên phần đất của nguyên đơn nhưng do quyền sử dụng đất không phải của bị đơn nên bị đơn phải trả lại đất cho nguyên đơn. Nguyên đơn đã yêu cầu bị đơn tháo dỡ, di dời 11 trụ bê tông để trả lại đất cho nguyên đơn nhưng nguyên đơn không thực hiện là xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn. Nguyên đơn có quyền yêu cầu buộc trả lại đất, buộc chấm dứt hành vi xâm phạm và được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình theo các Điều 26, 166 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 11, 163, 164, 166, 169, 175 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Theo Mảnh trích đo địa chính số 109-2023 ngày 25/4/2023 thì thửa 451, tờ bản đồ số 10 sau khi được tính toán lại bằng phần mềm chuyên dụng thì diện tích đúng là 349,2m^2 (phù hợp với trích lục bản đồ (bút lục 50) và đơn đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bút lục 51)), không phải là 342,9m^2 được ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 472507, vào sổ cấp GCN: CS-00007 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 27/4/2015. Đây là sai sót của cơ quan hành chính, cơ quan đo đạc trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không liên quan đến nội dung tranh chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Từ các nhận định trên, Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thị L là có cơ sở chấp nhận. Buộc bị đơn ông Dương Quốc H phải trả lại cho nguyên đơn phần đất 24,3m^2 thuộc thửa đất số 568, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: thôn QP, xã CTN, thành phố CR, tỉnh Khánh Hòa, được ký hiệu 568-1 theo Mảnh trích đo địa chính số 109-2023 ngày 25/4/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố Cam Ranh. Buộc bị đơn ông Dương Quốc H phải tháo dỡ 11 trụ bê tông (10cmx10cm) từ vị trí 2 đến vị trí 9 thể hiện trong Mảnh trích đo địa chính số 109-2023 ngày 25/4/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố Cam Ranh (kèm theo bản án).

[3] Về án phí và chi phí tố tụng khác:

[3.1] Về án phí: Ông Dương Quốc H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng đối với yêu cầu khởi kiện "Tranh chấp quyền sử dụng đất" của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận theo quy định tại các Điều 26, 27 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, lệ phí Tòa án. Tuy nhiên, nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

[3.2] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nên Hội đồng xét xử không xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

**** Căn cứ:***

- Các Điều 26, 229, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Các Điều 5, 26, 166 Luật Đất đai năm 2013;

- Các Điều 11, 163, 164, 166, 169, 175 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Nghị quyết số 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thị L. Buộc bị đơn ông Dương Quốc H phải trả lại cho bà Dương Thị L phần diện tích đất 24,3m^2 thuộc thửa đất số 568, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: thôn QP, xã CTN, thành phố CR, tỉnh Khánh Hòa, được ký hiệu 568-1 theo Mảnh trích đo địa chính số

109-2023 ngày 25/4/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố Cam Ranh. Buộc bị đơn ông Dương Quốc H phải tháo dỡ 11 trụ bê tông (10cmx10cm) từ vị trí 2 đến vị trí 9 thể hiện trong Mảnh trích đo địa chính số 109-2023 ngày 25/4/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố Cam Ranh (kèm theo bản án).

2. Về án phí và chi phí tố tụng:

2.1. Về án phí: Nguyên đơn bà Dương Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số: AA/2022/0000223 ngày 19/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa.

2.2. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Dương Thị L tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, nguyên đơn đã nộp đủ.

3. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

* Quy định chung: *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 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, 7b 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*.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND TP. Cam Ranh;
- Chi cục THADS TP. Cam Ranh;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Huy Hoàng