| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**THỊ XÃ LAGI**<br>TỈNH BÌNH THUẬN | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: **16**/2023/DS-ST
Ngày: 12/5/2023
V/v: "Tranh chấp đất đai".

**NHÂN DANH**

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ LA GI, TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Đăng

Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Ngọc Vũ – Ông Phan Vũ Anh Kiệt

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Song Yến – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã La Gi tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Xuân - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã La Gi, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 84/2020/TLST-DS, ngày 14/7/2020, về việc: "Tranh chấp đất đai", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 19/2023/QĐXXST-DS ngày 17/4/2023, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Duy Đ, sinh năm 1969. Địa chỉ: Khu phố 2, phường T, thị xã L tỉnh Bình Thuận (có mặt).

**Bị Đơn:** Ông Phạm Văn T, sinh năm 1958. Địa chỉ: Khu phố 2, phường T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận (vắng mặt).

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

1/ Bà Trần Thị Như P, sinh năm 1973. Địa chỉ: Khu phố 2, phường T, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận (có mặt).

2/ Bà Hà Thị Kim Y, sinh năm 1964. Địa chỉ: Khu phố 2, phường T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận (vắng mặt).

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 07/6/2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Duy Đ*

*trình bày:* Vào năm 2001 ông Đ nhận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất của ông Nguyễn T tại thửa 804, 805 với diện tích khoảng 2338 $m^2$, tứ cận: Đông giáp ông Nguyễn Văn Nam; Tây giáp đất còn lại của ông Nguyễn T (nay là bà Hằng); Nam giáp đất Vương Xuân B (nay là đường bê tông, đất tranh chấp); Bắc giáp đất ông Trần Tiến C (nay là đường bê tông). Sau khi nhận chuyển nhượng ông Đ cải tạo đất, trồng keo tràm sử dụng đất liên tục ổn định, không ai tranh chấp, một số hộ dân sinh sống lâu năm tại khu vực này đều biết nguồn gốc quá trình sử dụng đất của ông Đ.

Vào ngày 09/3/2001 và ngày 22/6/2001 ông Đ lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đến ngày 18/4/2001 và ngày 24/9/2001 được Ủy ban huyện Hàm Tân cấp Giấy CNQSD đất cho ông Đ số S 487785 thửa 804a, tờ bản đồ số 01, diện tích 1996 $m^2$; và số S 425602 thửa 804b, tờ bản đồ số 01, diện tích 342 $m^2$;

Theo bản đồ 299 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ thể hiện các thửa đất không có con đường đi, chỉ duy nhất lối đi trong đất ông Nguyễn T dẫn ra đường Ngô Quyền (hẻm 307), sau đó ông T chuyển nhượng hết đất cho các người dân khác. Vì không có đường đi nên ông Đ và ông Trần Tiến C (giáp ranh đất cạnh hướng Đông) đã thống nhất mỗi bên chừa 02 mét để có con đường đi vào thửa đất nhằm thuận tiện đi lại cho hai bên gia đình.

Năm 2016 thực hiện chủ trương của nhà nước, ông Đặng Thành L nguyên trưởng Ban điều hành Khu phố 2, phường Tân An đã tiến hành vận động các hộ dân hiến đất làm đường bê tông với chiều rộng toàn tuyến 3,8 mét, dài 150 mét và đóng tiền làm đường bê tông nông thôn mỗi hộ 2.000.000 đồng, riêng ông Đ vừa hiến đất diện tích 95 $m^2$ (2,5 mét x dài 38 mét) vừa đóng góp tiền. Cuối năm 2016 Ban điều hành khu phố 2 thi công xong tuyến đường bê tông nông thôn đã chia đôi thửa đất của ông Đ thành 02 thửa, cụ thể:

Thửa 1: Diện tích 1666,5 $m^2$, tứ cận Đông giáp ông Nguyễn Văn N; Tây giáp đất bà Hằng; Nam giáp đường bê tông; Bắc giáp đường bê tông.

Thửa 2: Diện tích 96 $m^2$, tứ cận Đông giáp bà Hồng; Tây giáp đất ông Phạm Văn T; Nam giáp đất bà Vương Thị D; Bắc giáp đường bê tông.

Qua sử dụng đất phát hiện ông Phạm Văn T lấn chiếm đất rào chắn trụ bê tông lưới B40 trên diện tích 96 $m^2$. Gia đình ông Đ đã gặp ông T trao đổi nhưng ông T không Đồng ý, Gia đình ông Đ đã nhiều lần trình báo đến cơ quan chức năng nhưng vẫn không xử lý triệt để, và đã cung cấp giấy tờ liên quan đến phần đất này nhưng Ủy ban phường Tân An đã tổ chức hòa giải tranh chấp đất đai mà không xem xét đến giấy tờ pháp lý đã được Ủy ban huyện Hàm Tân công nhận dẫn đến kết quả hòa giải không thành. Hành vi lấn chiếm sử dụng đất trái pháp

luật của ông T đã làm cản trở quá trình sử dụng đất, xâm phạm đến quyền sở hữu, quyền sử dụng đất hợp pháp của gia đình ông Đ.

Việc Ủy ban phường Tân An xác minh nguồn gốc thửa đất tranh chấp là của bà Trần Thị D1, năm 2004 ông Phạm Văn H (con trai bà D1) làm nhà ở trên thửa đất này, năm 2006 bà D1 đồng ý để ông H là người đại diện viết giấy tay bán cho ông T. Về nguồn gốc con đường được hình thành trước năm 1975, ranh giới phía Đông giáp thửa 816 (đất hoang) cách đường bê tông một khoảng trống không nằm trên phần đất tranh chấp là không đúng nguồn gốc hiện trạng sử dụng đất, không đúng theo bản đồ 299 và các giấy CNQSD đất đã cấp cho các hộ dân xung quanh, bởi vì: Hiện trạng sử dụng đất tranh chấp hiện nay về hướng Nam giáp đất bà Vương Thị D (con gái ông Bá), thời điểm 1996 giáp với ông Bá là đúng với hiện trạng, phù hợp với bản đồ 299, giấy CNQSD đất của ông Thành, và CNQSD đất của ông Đ. Theo bản đồ 299 nhà bà D1 thời điểm trên chỉ có 324 $m^2$, các cạnh còn lại thửa đất đều giáp đất hoang nhà nước quản lý nên việc con đường bê tông hiện nay chia đôi thửa đất của ông Đ được hình thành năm 1975 – 1980 là không có cơ sở. Việc bà D1 đồng ý để ông H là người đại diện viết giấy tay bán đất cho ông T là giả dối, khai man nguồn gốc đất vì thửa đất tranh chấp đã được Ủy ban huyện Hàm Tân cấp giấy CNQSD đất cho ông Nguyễn T số C 0964299 ngày 26/11/1996, đồng thời việc chuyển nhượng đất giữa ông H với ông T (ông H đại diện thay mặt bà D1 viết giấy tay chuyển nhượng) là trái quy định pháp luật dân sự. Vì lẽ trên, ông Đ khởi kiện buộc ông Phạm Văn T tháo dỡ rào chắn trụ bê tông, lưới B40 trả lại diện tích đất 96 $m^2$. Qua kết quả đo đạc thể hiện đất tranh chấp xác định 200 $m^2$, tại phiên tòa ông Đ xác định yêu cầu ông Phạm Văn T tháo dỡ rào chắn trụ bê tông, lưới B40 trả lại phần đất thuộc trong giấy CNQSD đất của ông Đ 87,8 $m^2$.

*Bị đơn ông Phạm Văn T thể hiện:* Vào tháng 8/2006 ông T có nhận sang nhượng của vợ chồng ông Phạm Văn H một thửa đất tọa lạc tại khu phố 2, phường Tân An, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận với diện tích 195 $m^2$ (bề ngang 30 mét x bề sâu 6,5 mét), tứ cận: Đông giáp bà D1; Tây giáp đất ông Mực; Nam giáp đất ông Bá; Bắc giáp đường đi (hẽm 265 Ngô Quyền hiện nay).

Trước khi sang nhượng cho ông T thì vợ chồng ông H làm nhà sinh sống trên thửa đất này. Từ năm 2006 ông T đã rào xung quanh thửa đất bằng trụ gỗ, dây kẽm gai đồng thời trồng cây keo tràm trên đất. Ông T đã sử dụng đất ổn định từ năm 2006 đến nay. Đúng 13 năm sau, vào khoảng tháng 7/2019 vợ chồng ông Đ có đến nhà ông T yêu cầu tháo dỡ bỏ hàng rào trả lại đất cho ông Đ vì ông Đ cho rằng cả thửa đất của ông T đang sử dụng là của ông Đ, ông T không Đồng ý vì đất này do ông T sang nhượng lại của vợ chồng ông H từ năm 2006 đến nay và ông H vẫn đang sinh sống tại đây cách miếng đất này có 20 mét. Ông T xác

định không hề lấn chiếm đất của ông Đ. Ông T thấy rằng việc ông Đ yêu cầu trả lại đất có nhiều điều quá vô lý vì: Đất ông Đ mua lại của ông Thành năm 2001, đã xây tường rào xung quanh, như vậy ông Đ đã xác định ranh giới đất của mình; Đất ông T mua lại của vợ chồng ông H năm 2006, ông T cũng rào lại bằng trụ gỗ, dây kẽm gai xung quanh đất, đồng thời trồng keo tràm từ năm 2006 đến nay nhưng ông Đ không có ý kiến gì; Trước đó vợ chồng ông H bán đất cho ông T đã làm nhà ở trên mãnh đất này nhưng ông Đ không có ý kiến gì; Con đường hẻm hiện hữu có từ lâu (năm 1975) trước khi ông Đ mua lại miếng đất đó thì không thể nào làm giáp ranh băng qua con đường đã có sẵn; Khi địa phương làm đường giao thông nông thôn bằng bê tông trước mặt miếng đất của ông Đ và ông T thì ông Đ cũng không có ý kiến gì; Khi làm đường giao thông nông thôn chính ông Đ thu tiền của ông T đóng góp do con đường đi trước cả đất ông T và đất ông Đ (có ký tên vào sổ thu tiền); Ông Đ cho rằng đã hiến đất làm đường này thì Ủy ban phường Tân An đã bác bỏ vì Ủy ban làm đường giao thông nông thôn trên đường hẻm đã có sẵn, không hề vận động người dân nào hiến đất đổ bê tông con hẻm này; Chiều ngang thửa đất của ông T 30 mét trong khi chiều ngang miếng đất ông Đ là 37 mét + 5 mét, ông Đ bán cho bà H1 là 42 mét thì làm sao đất tranh chấp là của ông Đ được; Nếu đo theo sổ ông Đ băng qua đường bê tông cũng không thể giáp đất ông Bá vì chỉ qua đất ông T khoảng 2-3 mét. Đây là sai số khi đo đạc bằng tay thời điểm đó; Nghi vấn giáp ranh đất ông Bá trong sổ ông Đ: sổ cấp tháng 7/2001, ông Bá chết vào đầu năm 2001; Theo luật đất đai thì ông Đ đã hết thời hiệu khiếu nại vì ông T mua đất rào xung quanh trồng keo tràm trên đất năm 2006 thì trong vòng 02 năm sau đó ông Đ muốn khiếu nại thì phải khiếu nại trong các năm 2006 đến 2008; Ông Đ căn cứ vào số liệu đo đạc và phần giáp ranh được ghi trong giấy CNQSD đất để khiếu kiện nhưng thực tế thời điểm đó đo đạc bằng tay nên có thể có sai số hoặc nhầm lẫn, còn việc giáp ranh thì ông Đ tự khai nên thiếu cơ sở pháp lý; Hơn nữa trong cuộc họp hòa giải do Ủy ban phường Tân An tổ chức ngày 16/10/2019, tổ xác minh của phường khẳng định con đường hẻm 265 Ngô Quyền hiện nay đã có từ trước năm 1975, việc ông Đ đề nghị giải quyết tranh chấp đất là không có cơ sở do phần đất này không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông Đ đã cung cấp (theo hồ sơ lưu trữ tại Ủy ban phường Tân An). Tóm lại ông T không Đồng ý giao trả diện tích đất như ông Đ khởi kiện yêu cầu. Ông T xin giải quyết vắng mặt.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Như P (vợ ông Đ) trình bày:* Thống nhất như lời trình bày yêu cầu của ông Đ.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị Kim Y (vợ ông T) thể hiện:* Thống nhất như lời trình bày của ông T. Bà Y xin giải quyết vắng mặt.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã La Gi phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự của Thẩm phán, HĐXX, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ ngày thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm HĐXX nghị án. Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên chấp nhận. Buộc bị đơn ông Phạm Văn T tháo dỡ, di dời hàng rào trụ bê tông, lưới B40 trả lại diện tích đất 87,8 $m^2$ cho ông Nguyễn Duy Đ, đất tọa lạc tại khu phố 2, phường Tân An, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận. Về án phí: Đương sự phải chịu theo quy định.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, qua kết quả tranh tụng, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

***Về tố tụng:***

[1] Nguyên đơn yêu cầu bị đơn giao trả diện tích đất lấn chiếm nhưng bị đơn không chấp nhận, như vậy tranh chấp giữa các bên là tranh chấp về đất đai được quy định tại Điều 166 Luật Đất đai 2013.

[2] Bị đơn có nơi cư trú tại khu phố 2, phường Tân An, thị xã La Gi, đất tranh chấp toạ lạc tại khu phố 2, phường Tân An, thị xã La Gi. Do đó vụ việc tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân thị xã La Gi được quy định tại Điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Trong vụ việc tranh chấp trên, xét thấy Ủy ban nhân dân thị xã La Gi; Ủy ban nhân dân phường Tân An; Ông Nguyễn T; Bà Vương Thị D; Ông Phạm Văn H; Ông Đặng Thành L không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này nên không đưa vào tham gia tố tụng với tư cách người quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[4] Ông Phạm Văn T, bà Hà Thị Kim Y có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

**Về nội dung:** Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy;

[1] Diện tích đất hai bên tranh chấp được xác định 200 $m^2$, tọa lạc tại khu phố 2, phường Tân An, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận; đất tranh chấp có hàng rào lưới B40 trụ bê tông do ông Phạm Văn T cất dựng lên.

[2] Qua kết quả thu thập thông tin tài liệu chứng cứ cho thấy, Giấy CNQSD đất số S 425602, cấp ngày 24/9/2001 và Giấy CNQSD đất số S 487785, cấp ngày 18/4/2001 đứng tên ông Nguyễn Duy Đ được cấp đúng theo trình tự, thủ tục pháp luật đất đai. Trong diện tích đất tranh chấp 200 $m^2$ có 19,8 $m^2$ thuộc

trong Giấy CNQSD đất số S 425602, và có 68 $m^2$ thuộc trong Giấy CNQSD đất số S 487785 đứng tên ông Nguyễn Duy Đ.

[3] Việc ông Phạm Văn T cho rằng vào tháng 8/2006 ông T mua một thửa đất của vợ chồng ông Phạm Văn H bằng giấy tay (đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng), tọa lạc tại khu phố 2, phường Tân An, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận, diện tích gồm 195 $m^2$ (trong đó có phần diện tích hiện nay ông Đ đang tranh chấp), sau khi mua ông T rào chắn sử dụng đất này cho đến nay và còn nhiều lý do khác như ông T trình bày phần trên nên ông T không Đồng ý giao trả đất cho nguyên đơn. Thực tế phần đất này chưa được cơ quan nhà nước cấp chủ quyền cho vợ chồng ông H (chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) do đó vợ chồng ông H không có đủ điều kiện pháp lý để tiến hành giao dịch mua bán đất này cho ông T. Việc ông T giao dịch mua bán phần đất này với vợ chồng ông H sẽ không đủ xác thực, tính pháp lý để xem xét bảo đảm quyền lợi ích hợp pháp cho ông T trong vụ việc tranh chấp này. Ông T có thể khởi kiện vợ chồng ông H thành một vụ kiện dân sự khác khi có yêu cầu.

[4] Tại Bản đồ 299, Bản đồ địa chính (bản đồ số), và bản đồ vị trí trong Giấy CNQSD đất số S 425602 và số S 487785 đứng tên ông Nguyễn Duy Đ đều thể hiện không có con đường trên 02 thửa đất 804a, 804b. Do đó theo kết quả xác minh trong Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ngày 16/10/2019 của Ủy ban phường Tân An thể hiện: …về nguồn gốc con đường (giáp ranh với thửa đất tranh chấp, hiện nay là đường bê tông) được hình thành trước 1975; và theo kết quả cung cấp thông tin của Ủy ban phường Tân An ngày 24/3/2022 phúc đáp cho Tòa án xác định con đường giáp ranh thửa đất tranh chấp được hình thành trước 1975 (theo kết quả xác minh các hộ dân sống lâu năm) là hoàn toàn chưa phù hợp.

[5] Tại khoản 2, và khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự quy định: "*Đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó; Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc"*.

[6] Với những phân tích nêu trên cho thấy việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tháo dỡ hàng rào lưới B40 trụ bê tông để giao trả lại diện tích đất lấn chiếm 87,8 $m^2$ cho nguyên đơn là hoàn toàn có cơ sở chấp nhận.

[7] Tại phiên toà, Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xét việc đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát phù hợp với những phân tích nhận định nêu trên nên chấp nhận.

[8] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

[9] Về chi phí tố tụng khác: Về số tiền chi phí thẩm định định giá nguyên đơn đã nộp tạm ứng, đã chi đủ. Nguyên đơn tự nguyện chịu, không yêu cầu giải quyết nên không xem xét.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 26, 35, 39, 147, và khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 166 Luật đất đai;

- Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016.

**Tuyên xử:**

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Duy Đ.

Buộc vợ chồng ông Phạm Văn T, bà Hà Thị Kim Y tháo dỡ hàng rào lưới B40 trụ bê tông để giao trả lại diện tích đất 87,8 $m^2$ cho vợ chồng ông Nguyễn Duy Đ, bà Trần Thị Như P; đất tọa lạc tại khu phố 2, phường Tân An, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận (Có kèm theo sơ đồ hiện trạng đất tranh chấp và Sơ đồ thửa đất).

2. Về án phí: Vợ chồng ông Phạm Văn T, bà Hà Thị Kim Y phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Duy Đ 2.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã thu theo biên lai số 0001318, ngày 10/7/2020 của Chi Cục Thi hành án dân sự thị xã La Gi.

Án xử công khai sơ thẩm, có mặt nguyên đơn; người liên quan bà Trần Thị Như P, báo cho đương sự biết được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng vợ chồng ông Phạm Văn T, bà Hà Thị Kim Y được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp Bản án có hiệu lực được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự đã sửa đổi, bổ sung, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 đã sửa đổi, bổ sung; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự đã sửa đổi, bổ sung.

*Nơi nhận:*
- TAND tỉnh Bình Thuận;
-VKS thị xã La Gi;
-THA thị xã La Gi;
- Các đương sự;
-Lưu HS, AV.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**(đã ký)**

**BÙI ĐĂNG**