TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN N** TỈNH NINH THUẬN	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án: Số: 35/2022/ST-DS

Ngày: 02-12-2022

V/v tranh chấp: "*Quyền sử dụng đất do lấn chiếm*"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN N, TỈNH NINH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Tùng

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Quang Chính và ông Phạm Ngọc Minh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Nhân - Thư ký Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện N tham gia phiên toà: Bà Lưu Thị Kim Thuyền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày từ ngày 29 tháng 11 năm 2022 đến ngày 02 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 112/2021/TLST-DS ngày 13 tháng 10 năm 2021 về tranh chấp "Quyền sử dụng đất do lấn chiếm" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 40/2022/QĐXX-ST ngày 08 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: ông Mai B – Sinh năm: 1982; địa chỉ: thôn A, xã A, huyện N, tỉnh Ninh Thuận – Có mặt.

* Bị đơn:

+ Bà: Đặng Thị Tuyết V – Sinh năm: 1974. Ủy quyền cho ông Đặng T – Sinh năm: 1962, trú tại: Số x đường T, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận tham gia tố tụng theo Văn bản ủy quyền lập ngày 26/10/2022 – Có mặt.

+ Ông: Lê Hùng K – Sinh năm: 1973; địa chỉ: thôn A, xã A, huyện N, tỉnh Ninh Thuận – Có mặt.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Lê Thị Tố N – Sinh năm: 1984; địa chỉ: thôn A, xã A, huyện N, tỉnh Ninh Thuận - Có mặt.

* Nhân chứng:

+ Ông Nguyễn Như H – Sinh năm: 1965 – Có mặt

+ Ông Nguyễn Văn T – Sinh năm: 1959 – Có mặt

Cùng địa chỉ: A, A, N, Ninh Thuận.

+ Bà Lê Thị Minh K – Sinh năm: 1970; địa chỉ: 75/10 đường N, phường Đ, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện ngày 23 tháng 8 năm 2021 và tại phiên tòa nguyên đơn ông Mai B trình bày:

Tháng 8/2019, ông B nhận chuyển Nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 111 tờ bản đồ số 06 xã A có diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1490m^2 của bà Lê Thị Minh K. Việc chuyển Nhượng đã hoàn thành, ông B đã được công nhận quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 251130 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 13-9-2019. Thời điểm nhận chuyển Nhượng đất năm 2019, ông có tự đo lại diện tích đất theo hiện trạng thực tế (có ông Nguyễn N H đo cùng), theo tính toán của ông thì diện tích đất thực tế thiếu khoảng 40m^2 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông B có trao đổi việc này với bà K, theo đó để tiếp tục thực hiện hợp đồng, bà K đã bớt cho ông 20.000.000 đồng. Thời điểm nhận chuyển Nhượng đất của bà K, ranh giới với thửa đất số 403 của bà Đặng Thị Tuyết V là hàng rào dây thép, trụ gỗ tạp, ông có chở xuống các trụ bê tông cao khoảng 1m và yêu cầu phía bà

K tiến hành cắm các trụ bê tông này theo hiện trạng sử dụng đất để xác định mốc giới, ông không trực tiếp cắm trụ và ông Nguyễn N H là người cắm trụ.

Do chưa có nhu cầu sử dụng nên ông B không trực tiếp quản lý thửa đất mà để đất trống, lợi dụng việc này ông Lê Hùng K đã lén lút dịch chuyển các trụ bê tông cắm dọc theo ranh giới trước đó lấn chiếm quyền sử dụng đất của ông B. Sự việc ông được ông Đặng Văn Vinh và ông Đặng Ngọc Hòa là hàng xóm với ông Lê Hùng K thông báo cho biết. Sau đó, ông Lê Hùng K tháo dở hàng rào tiến hành xây dựng nhà trên thửa đất số 403 của ông K, khi ông K xây dựng ông B không biết và cũng không được thông báo, khi ông biết thì ông K đã xây dựng xong móng nhà và có xây lên một phần vách nhà. Ông B tiếp tục mang các trụ bê tông xuống thửa đất và nhờ ông Tèo Chánh là người làm công cho gia đình ông B cắm các trụ bê tông theo các trụ bê tông cũ đã cắm trước đó. Tuy nhiên, sau đó ông phát hiện các trụ bê tông đã cắm trước kia có sự dịch chuyển, nên yêu cầu ông K dừng việc xây dựng lại để tiến hành kiểm tra lại. Sự việc sau đó được chính quyền địa phương giải quyết Nng không thành, Ủy ban nhân dân xã có yêu cầu ông K phải tạm dừng việc xây dựng lại Nng ông K không chấp hành vẫn tiếp tục xây dựng.

Ông yêu cầu Tòa án nhân dân huyện N buộc vợ chồng ông K và bà V phải tháo dở vật, kiến trúc tại phần đất giáp ranh với thửa đất 111 của ông, trả lại diện tích đất lấn chiếm khoảng 91m^2. Tại phiên tòa ông yêu cầu trả lại đất lấn chiếm theo kết quả đo đạc của Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh huyện N tại trích lục số 987 ngày 05-5-2022 cụ thể: Tại các vị trí số 7-8-9-10-11-12-14-15-16 là 78,6m^2; tại vị trí số 1-2-3-4 là 11m^2. Tại phiên tòa ông không bổ sung tài liệu, chứng cứ gì.

2. Bị đơn ông Lê Hùng K và bà Đặng Thị Tuyết V do ông Đặng T đại diện theo ủy quyền trình bày:

Thửa đất số 403 tờ bản đồ số 6 xã A có nguồn gốc là bà Đặng Thị M là mẹ ruột của bà Đặng Thị Tuyết V (vợ ông K) cho bà Đặng Thị Tuyết V sử dụng và bà V đã được công nhận quyền sử dụng đất năm 2013. Vợ chồng ông K, bà V sử dụng ổn định thửa đất này, không có tranh chấp gì với ai về ranh giới sử dụng

đất. Năm 2019, ông Mai B nhận chuyển Nhượng thửa đất số 111 tờ bản đồ số 06 xã A của bà Lê Thị Minh K, trực tiếp là ông Nguyễn N H và ông Nguyễn Văn T đứng ra chuyển Nhượng. Khi chuyển Nhượng ông Mai B đã trực tiếp xuống xem xét thửa đất, đo đạc và T thỏa thuận nhận chuyển Nhượng đất theo hiện trạng đang sử dụng đất. Thời điểm năm 2019 ranh giới giữa thửa đất số 403 và 111 là hàng rào trụ gỗ dây thép do vợ chồng ông K làm từ trước tới nay. Khi nhận chuyển Nhượng đất ông Mai B đã dùng trụ bê tông cắm sát vào hàng rào này và dọc theo ranh giới giữa hai thửa đất. Hiện trạng các trụ bê tông do ông B cắm hiện nay vẫn còn nguyên trạng. Ông Mai B cho rằng sau khi nhận chuyển Nhượng đất, lợi dung việc ông B không có nên vợ chồng ông K, bà V đã dịch chuyển các trụ bê tông lấn chiếm đất của ông B là không có căn cứ. Vợ chồng ông K, bà V không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Mai B, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông Mai B.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Đặng Thị Tố N trình bày T với lời trình bày của chồng bà là ông Mai B, không bổ sung gì thêm.

4. *Đại diện Viện kiểm phát phát biểu ý kiến tại phiên tòa nội dung được tóm tắt N sau:*

4.1. Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã xác định đúng quan hệ tranh chấp, thụ lý giải quyết vụ án đúng thẩm quyền. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tiến hành đúng các thủ tục tố tụng, đảm bảo đầy đủ quyền và lợi ích hợp pháp cho đương sự.

4.2. Về nội dung giải quyết vụ án: Căn cứ vào khoản 2 Điều 26; Điều 92 Điều 147; Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; các điều 175, 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 5 Điều 98 Luật Đất đai; khoản 1, 3 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Đề xuất nội dung giải quyết vụ án N sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; buộc nguyên đơn phải chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật đồng thời đề nghị

kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với thực tế sử dụng đất.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định N sau:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là: Tranh chấp "Quyền sử dụng đất do bị lấn chiếm" được quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện N theo quy định tại Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Nội dung giải quyết vụ án:

[2.1]. Ông Mai B xác định thửa đất số 111 tờ bản đồ số 6 xã A có nguồn gốc là của bà Lê Thị Minh K chuyển Nhượng cho ông B vào tháng 8/2019. Khi nhận chuyển Nhượng đất vào năm 2019, ông B cùng với ông Nguyễn N H là người quen của bà K đo đạc lại diện tích đất thửa đất số 111 theo ranh giới thực tế với các thửa đất liền kề. Theo tính toán của ông B, diện tích đất thực tế so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà K thiếu khoảng 40m^2. Lời trình bày của ông B tại phiên tòa phù hợp với lời khai của bà Lê Thị Minh K (BL số 82), nên có đủ cơ sở để xác định: Tại thời điểm nhận chuyển Nhượng vào tháng 8/2019, ông B và bà K có tiến hành kiểm tra hiện trạng thửa đất số 111 tờ bản đồ số 6 xã A, kết quả ông B phát hiện diện tích thực tế thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà K khoảng 40m^2. Về nội dung này, ông B và bà K đã thương lượng, thỏa thuận lại giá chuyển Nhượng theo đó, do diện tích còn thiếu nên bà K đã bớt cho ông B số tiền 20.000.000 đồng và hai bên tiến hành làm thủ tục tại văn phòng Công chứng Nng vẫn ghi diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Từ lời khai của ông B và lời khai của bà K, có đủ cơ sở xác định tại thời điểm nhận chuyển Nhượng đất vào tháng 8/2019 đối với thửa đất số 111 tờ bản

đồ số 6 xã A, các bên đã giao dịch đối với diện tích đất thực có theo hiện trạng thực tế thửa đất.

[2.2]. Các đương sự đều xác định, thời điểm tháng 8/2019 khi ông B và bà K giao dịch chuyển Nhượng thửa đất số 111 thì thửa đất số 111 của bà K đã xác định rõ tứ cận với các chủ sử dụng đất liền kề, cụ thể: ranh giới giữa thửa đất số 111 và thửa đất số 403 tờ bản đồ số 06 xã A của bà Đặng Thị Tuyết V, ông Lê Hùng K là hàng rào dây thép, trụ gỗ tạp.

[2.3]. Khi thỏa thuận chuyển Nhượng quyền sử dụng đất, ông Mai B có chở các trụ bê tông có cao khoảng 1m xuống thửa đất số 111, sau đó ông Nguyễn N H là người trực tiếp cắm các trụ bê tông này theo hiện trạng thực tế với các chủ sử dụng đất liền kề, khi cắm trụ ông B không có mặt tại đó vì đi thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng, mục đích cắm trụ là để xác định ranh giới thửa đất, quá trình cắm trụ có mặt chủ sử dụng liền kề và thời gian sau đó không có ai tranh chấp, phản đối.

[2.4]. Tháng 5/2021 khi thấy ông K xây dựng móng nhà, phá hàng rào tiếp giáp với phần đất ông B nhận chuyển Nhượng của bà K, nên ông B tiếp tục chở xuống một số cọc bê tông xuống và nhờ ông Tèo Chánh (không rõ họ tên) là người làm công cho ông B trực tiếp cắm các trụ dọc theo các trụ bê tông cũ. Ông B xác định khi cắm trụ bê tông lần 2 thì cắm dọc theo các trụ bê tông cũ, sau đó ông B phát hiện các trụ bê tông cũ đã không còn đúng theo hiện trạng lúc ông nhận chuyển Nhượng, cụ thể có sự di chuyển các trụ bê tông lấn đất của ông B. Ông B không xác định được ai di dời trụ và cũng không xác định được thời gian di dời trụ, sự việc ông chỉ nghe ông Đặng Văn Vinh và Đặng Ngọc Hòa là hàng xóm của ông K kể lại có thấy ông K di dời trụ bê tông. N vậy, ông B cho rằng sự kiện pháp lý làm phát sinh quan hệ tranh chấp giữa ông Mai B và ông Lê Hùng K là hành vi pháp lý đơn phương của ông K dịch chuyển các trụ bê tông làm thay đổi ranh giới giữa hai thửa đất. Về nội dung này, ông Mai B phải có nghĩa vụ chứng minh ông K có hành vi dịch chuyển các trụ bê tông lấn đất của ông B theo quy định tại Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[2.5]. Tại biên bản làm việc với ông Đặng Văn Vinh ngày 11-8-2022 (BL số

76), ông Đặng Văn Vinh cho biết "Các trụ bê tông theo hiện trạng hiện nay do ông Mai B trồng thì ông K có di dời hay không thì ông không biết"; Tại biên bản làm việc với ông Đặng Ngọc Hòa nguyên là địa chính xã A là hàng xóm với ông Lê Hùng K (BL số 74,75) ông Hòa cho biết: ranh giới thửa đất của ông Lê Hùng K và thửa đất ông Mai B nhận chuyển Nhượng của bà K là hàng rào gỗ tạp, năm 2019 sau khi ông Mai B nhận chuyển Nhượng đất có trồng các trụ bê tông sát với hàng rào của nhà ông K, ông không thấy ông K xê dịch trụ bê tông; các trụ bê tông theo hiện trạng bây giờ với lúc ông B trồng xuống không có sự thay đổi; khi ông K xây dựng nhà đã xây dựng đúng ranh giới". Tại phiên tòa ông B cho rằng ông Hòa, ông Vinh có quan hệ họ hàng với bà V nên lời khai của ông Vinh và ông Hòa không đáng tin. Tuy nhiên, việc Tòa án tiến hành xác minh ý kiến của ông Vinh là do ông B cung cấp thông tin ông Vinh là người đã thông báo cho ông B biết về việc lấn đất (BL 34), còn ông Hòa nguyên trước đây là địa chính xã A, do lời khai của ông Vinh và ông Hòa bất lợi cho ông B nên ông B mới đưa ra lý do ông Vinh và ông Hòa có quan hệ họ hàng với bà V là không có căn cứ để Tòa án chấp nhận.

[2.6]. Tại phiên tòa ông B tranh luận đề nghị Tòa án căn cứ vào tài liệu, chứng cứ là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở tài Nguyên và Môi trường cấp cho ông B và trích lục của Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện N đo đạc xác định hiện trạng sử dụng thực tế ông K và bà V có chồng lấn lên phần đất của ông B tại các vị trí số 7-8-9-10-11-12-14-15-16 là 78,6m^2; tại vị trí số 1-2-3-4 là 11m^2, tổng cộng là 89,6m^2 để buộc ông K, bà V phải trả lại đất. Tuy nhiên, N đã phân tích tại mục [2.1] có đủ cơ sở xác định ông B nhận chuyển Nhượng thửa đất số 111 của bà K theo diện tích thực tế Nng vẫn làm hợp đồng chuyển Nhượng diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xem xét hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Mai B thì không có biên bản đo đạc hiện trạng tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ cấp lại cho ông B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đó. N vậy, khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Mai B đất đã biến động không còn diện tích N giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ và đã có ranh rào rõ ràng, không tranh chấp với các thửa đất liền kề, Nng ông B vẫn đề nghị cấp lại theo

diện tích cũ là không đúng với nguyên tắc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quy định tại Điều 98 Luật Đất đai nên không thể căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp làm căn cứ giải quyết vụ án.

[3]. Từ sự phân tích, đánh giá chứng cứ tại mục [2] cho thấy: ông B khi nhận chuyển Nhượng đất thửa đất số 111 của bà Lê Thị Minh K các bên nhận chuyển Nhượng đất theo diện tích đất thực có tại thời điểm chuyển Nhượng, sau khi nhận chuyển Nhượng ông Mai B đã cho người trồng các trụ bê tông dọc theo ranh giới thửa đất với các thửa đất liền kề có sự chứng kiến của vợ chồng ông Lê Hùng K, hiện trạng các trụ bê tông vẫn còn. Xét các bên không lập biên bản thỏa thuận về mốc giới, Nng thực tế khi thực hiện việc cắm các trụ bê tông (tháng 8/2019) theo ranh giới đã xác lập trước đó, có sự chứng kiến của các chủ sử dụng đất liền kề và không có ai tranh chấp, phản đối cho đến khi phát sinh tranh chấp năm 2021. Do đó, xác định đây là mốc giới do các bên thỏa thuận, phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 175 của Bộ luật Dân sự 2015. Ông B cho rằng Lê Hùng K tự ý di dời các trụ bê tông lấn đất của ông B Nng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh có hành vi di dời các trụ bê tông. Ông B đưa ra các nhân chứng biết sự việc là ông Đặng Văn Vinh và Đăng Ngọc Hòa (hàng xóm với ông K) biết và báo lại cho ông B, tuy nhiên lời khai của ông Vinh không biết có dịch chuyển hay không còn lời khai của ông Hòa xác định không có dịch chuyển trụ bê tông. Hiện trạng các trụ bê tông do ông B cho người cắm xuống hiện nay vẫn còn. Do đó, yêu cầu của ông Mai B là không có căn cứ để Tòa án chấp nhận.

[4]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, chi phí là 2.700.000 đồng (Tòa án thu), chi phí trích lục là 974.150 đồng (ông Mai B tự chi trả). Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn có nghĩa vụ chịu toàn bộ chi phí tố tụng và đã nộp đủ.

[5] Về án phí: Nguyên đơn ông Mai B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật; bị đơn ông Lê Hùng K và bà Đặng Thị Tuyết V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[6] Quan điểm giải quyết vụ án của Viện kiểm sát nhân dân huyện N là phù hợp với quy định của pháp luật. Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 403 và 111 tờ bản đồ số 6 xã A tại vị trí tiếp giáp giữa hai thửa theo đúng hiện trạng thực tế đang sử dụng.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; 92; Điều 147; Điều 157, 158, 163, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 175 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 98 Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai B đối với bị đơn ông Lê Hùng K và bà Đặng Thị Tuyết V về việc tranh chấp quyền sử dụng đất do lấn chiếm.

1. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Mai B phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.7000.000 đồng, ông Mai B đã nộp đủ.

2. Về án phí: Nguyên đơn ông Mai B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm Nng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí ông Mai B đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000335 ngày 11-10-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, ông Mai B đã nộp đủ án phí.

Bị đơn vợ chồng ông Lê Hùng K và bà Đặng Thị Tuyết V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

5. Quyền K cáo: Án xử công khai sơ thẩm có mặt nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, quyền K cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 02-12-2022).

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lê Quang Chính **Phạm Ngọc Minh** **Trần Văn Tùng**

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Ninh Thuận;
- VKSND huyện N;
- Các đương sự;
- CCTHADS huyện N;

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

- Lưu hồ sơ, án văn. **Trần Văn Tùng**

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lê Quang Chính **Phạm Ngọc Minh** **Trần Văn Tùng**

Mặt khác nếu căn cứ vào trích lục đất thấy rằng: diện tích theo hiện trạng ông Mai B đang sử dụng là 1373m^2, phần diện tích bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là (85,7 + 11 + 78,6) = 175,3m^2, tổng cộng theo giấy chứng nhận là (1373 + 175,6) = 1.548,3m^2. Trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi diện tích là 1490m^2, chênh lệch là 1548,3m^2 - 1490m^2 = 58,3m^2. Điều này cho thấy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đây cũng chưa chính xác.

[2.7]. Xem xét hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 403 tờ bản đồ số 6 xã A cấp cho bà Đặng Thị Tuyết V năm 2013 thấy rằng: khi cấp đất có tiến hành trích lục lại thửa đất 403, tuy nhiên trích lục thửa đất so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp không T nhau và mâu thuẫn với bản đồ địa chính Nng không được cơ quan chức năng cấp đất làm rõ tại thời điểm năm 2013. Mặt khác, các mặt tiếp giáp với thửa đất số 110, 127 và 126 không có sự thay đổi so với thời điểm cấp đất, điều này chứng tỏ việc đo đạc cấp đất vào năm 2013 cho bà V là chưa đúng với hiện trạng sử dụng thực tế.

Hơn nữa, hiện trạng thửa đất 403 tại thời điểm hiện nay không còn đúng với với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp vào năm 2013 nê

Ông Mai

[2.1. Các đương sự trong vụ án đều xác nhận, trước thời điểm năm 2018 khi ông Mai B nhận chuyển Nhượng thửa đất số 111 của bà Lê Thị Minh K, thì ranh giới giữa thửa đất số 111 của bà K với thửa đất số 403 của bà Đặng Thị Tuyết V, ông Lê Hùng K là hàng rào cây gỗ tạp, dây thép gai. Đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh.

[2.2]. Ông Mai B xác định việc nhận chuyển Nhượng đất vào năm 2018 giữa ông và bà Lê Thị Minh K đã hoàn thành, ông không có tranh chấp gì với bà K về phần diện tích đất chuyển Nhượng. Khi nhận chuyển Nhượng, ông có thuê người trồng các trụ bê tông dọc theo hàng rào ranh giới với thửa đất của ông Lê Hùng K và bà Đặng Thị Tuyết V, lợi dụng việc ông không có mặt để trông coi đất nên vợ chồng ông K tự ý xê dịch trụ bê tông lấn đất của ông. N vậy, ông Mai B xác định sự kiện pháp lý làm phát sinh tranh chấp quyền sử dụng đất là hành vi dịch chuyển các trụ bê tông dọc theo ranh giới giữa hai thửa đất của ông Lê Hùng K, hành vi này xảy ra sau thời điểm ông B nhận chuyển Nhượng đất của bà Lê Thị Minh K. Do đó, thời điểm từ năm 2018 trở về trước xác định các bên đã sử dụng đất ổn định theo ranh giới đã xác định trước đó và không có tranh

chấp nên Tòa án không xem xét.

[2.3]. Ông Mai B trình bày việc ông K dịch chuyển các trụ bê tông cụ thể vào giờ nào, ngày nào thì ông không biết, ông chỉ nghe ông Đặng Ngọc Vinh là hàng xóm với ông Lê Hùng K nói cho biết. Ngoài ra ông không có tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh. Tại biên bản làm việc với ông Đặng Ngọc Vinh ngày 11-8-2022, ông Đặng Ngọc Vinh cho biết "Các trụ bê tông theo hiện trạng hiện nay do ông Mai B trồng thì ông K có di dời hay không thì ông không biết". N vậy, việc ông Mai B cho rằng ông Vinh là người chứng kiến việc ông K dịch chuyển các trụ bê tông lấn đất của ông B là không có căn cứ. Mặt khác, tại biên bản làm việc với ông Đặng Ngọc Hòa nguyên là địa chính xã A là hàng xóm với ông Lê Hùng K (BL số 74,75) ông Hòa cho biết: ranh giới thửa đất của ông Lê Hùng K và thửa đất ông Mai B nhận chuyển Nhượng của bà K là hàng rào gỗ tạp, năm 2018 khi ông Mai B nhận chuyển Nhượng đất có trồng các trụ bê tông sát với hàng rào của nhà ông K, ông không thấy ông K xê dịch trụ bê tông; các trụ bê tông theo hiện trạng bây giờ với lúc ông B trồng xuống không có sự thay đổi; khi ông K xây dựng nhà đã xây dựng đúng ranh giới".

[2.4]. Tại biên bản lấy lời khai ngày 01-11-2022 của bà Lê Thị Minh K là chủ sử dụng thửa đất số 111 tờ bản đồ số 6 xã A (trước khi chuyển Nhượng cho ông Mai B), bà K cho biết: "Khi chuyển Nhượng đất cho ông Mai B bà K không có tranh chấp gì về ranh giới với các chủ sử dụng đất liền kề, bà có người quen là ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn N H ở xã A biết ông B mua đất nên giới thiệu cho bà, sau đó bà làm thủ tục chuyển Nhượng với ông B; khi chuyển Nhượng đất, ông B có đo lại thửa đất và có nói với bà là thiếu 40m^2 và bớt lại 20 triệu đồng thì bà đồng ý, trước đó thỏa thuận 1,4 tỷ đồng". Lời khai của bà K phù hợp với lời khai của ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn N H (BL số 80, 81), nên có đủ cơ sở xác định khi nhận chuyển Nhượng đất, ông Mai B có thỏa thuận bớt lại 20 triệu đồng do diện tích thực tế thửa đất số 111 không đủ theo diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. N vậy, có đủ căn cứ xác định ông Mai B và bà Lê Thị Minh K giao dịch chuyển Nhượng thửa đất số 111 theo hiện trạng sử dụng đất thực tế vào thời điểm năm 2018.

[2.5]. Tại trích lục số 987 ngày 05-5-2022 của Văn phòng Đăng ký đất đai – Chi nhánh N đã tiến hành đo hiện trạng thửa đất số 403 và thửa đất số 111 tờ bản đồ số 06 xã A, kết quả N sau: Hiện trạng thửa đất số 111 có diện tích là 1373m^2 so với diện tích theo giấy chứng nhận giảm (1490-1373) = 117m^2 tuy nhiên phần giảm theo trích lục xác định là (78,6 + 11 + 85,7) = 175,3m^2. N vậy tổng diện tích theo giấy chứng nhận của ông Mai B là (1373 + 175,3 -12) = 1536,3m^2, tuy nhiên diện tích ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1490m^2, chênh lệch 46,3m^2; hiện trạng thửa đất số 403 là 411,8m2 tăng so với diện tích theo giấy chứng nhận là (411,8-383)= 28,8m^2. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên được thực hiện đúng trình tự thủ tục hành chính Nng không đúng với hiện trạng sử dụng đất giữa các bên.

[3]. Từ sự phân tích, đánh giá chứng cứ tại mục [2] cho thấy: ông Mai khi nhận chuyển Nhượng đất thửa đất số 111 của bà Lê Thị Minh K các bên nhận chuyển Nhượng đất theo diện tích đất thực có tại thời điểm chuyển Nhượng, sau khi nhận chuyển Nhượng ông Mai B đã tiến hành trồng các trụ bê tông dọc theo ranh giới thửa đất với các thửa đất liền kề và hiện trạng các trụ bê tông vẫn còn nguyên trạng. Ông B cho rằng Lê Hùng K tự ý di dời các trụ bê tông lấn đất của ông Nng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Ông Mai B cho rằng việc dịch chuyển trụ bê tông có ông Đặng Văn Vinh ở gần đó biết và báo cho ông, tuy nhiên ông Vinh trình bày không biết về nội dung này. Do đó yêu cầu của ông Mai B là không có căn cứ để Tòa án chấp nhận.

[3]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Quá trình giải quyết vụ, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.700.000 đồng (Toa án thu), chi phí trích lục là 974.150 đồng (ông Mai B tự chi trả). Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn có nghĩa vụ chịu toàn bộ chi phí tố tụng;

[4] Về án phí: Nguyên đơn ông Mai B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật; bị đơn ông Lê Hùng K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Quan điểm giải quyết vụ án của Viện kiểm sát nhân dân huyện N là

phù hợp với quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai B đối với bị đơn ông Lê Hùng K và bà Đặng Thị Tuyết V.

1. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Mai B phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.7000.000 đồng, ông Mai B đã nộp đủ.

2. Về án phí: Nguyên đơn ông Mai B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm Nng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí ông Mai B đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000335 ngày 11-10-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, ông Mai B đã nộp đủ án phí.

Bị đơn vợ chồng ông Lê Hùng K và bà Đặng Thị Tuyết V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

5. Quyền K cáo: Án xử công khai sơ thẩm có mặt nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, quyền K cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày ....-2022).

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lê Quang Chính **Phạm Ngọc Minh** **Trần Văn Tùng**

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Ninh Thuận;
- VKSND huyện N;
- Các đương sự;
- CCTHADS huyện N;
- Lưu hồ sơ, án văn.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Văn Tùng

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phạm Ngọc Minh **Lê Thị Hường**

Trần Văn Tùng

Hướng dẫn sử dụng mẫu số 52-DS:

Mẫu bản án sơ thẩm kèm theo bản hướng dẫn này được soạn thảo theo tinh thần quy định tại Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự. Mẫu bản án sơ thẩm kèm theo hướng dẫn này được sử dụng cho tất cả các Toà án khi xét xử sơ thẩm các tranh chấp về dân sự, hôn nhân và gia đình, kinh doanh, thương mại, lao động.

Sau đây là những hướng dẫn cụ thể về việc sử dụng mẫu bản án sơ thẩm kèm theo:

(1) Nếu là Toà án nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh thì ghi rõ tên Toà án nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nào (ví dụ: Toà án nhân dân huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội); nếu là Toà án nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thì ghi Toà án nhân dân tỉnh (thành phố) đó (ví dụ: Toà án nhân dân tỉnh Hà Nam).

(2) Ô thứ nhất ghi số bản án, ô thứ hai ghi năm ra bản án, ô thứ ba ghi ký hiệu loại bản án (ví dụ: Nếu là bản án giải quyết tranh chấp về dân sự năm 2017 có số 100 thì ghi: "Số:100/2017/DS-ST"; nếu là bản án giải quyết tranh chấp về hôn nhân và gia đình năm 2017 có số 108 thì ghi: "Số:108/2017/HNGĐ-ST"; nếu là bản án giải quyết tranh chấp về kinh doanh, thương mại năm 2017 có số 110 thì ghi: "Số:110/2017/KDTM-ST"; nếu là bản án giải quyết tranh chấp về lao động năm 2017 có số 115 thì ghi: "Số:115/2017/LĐ-ST").

(3) Ghi ngày, tháng, năm tuyên án không phân biệt vụ án được xét xử sơ thẩm và kết thúc trong một ngày hay được xét xử sơ thẩm trong nhiều ngày.

(4) Ghi quan hệ tranh chấp mà Tòa án giải quyết: Cần xác định tranh chấp mà Tòa án thụ lý giải quyết được quy định tại Điều, khoản nào của Bộ luật tố tụng dân sự, để ghi vào phần trích yếu của bản án (ví dụ: Tranh chấp mà Tòa án thụ lý giải quyết là tranh chấp về quốc tịch Việt Nam giữa cá nhân với cá nhân được quy định tại khoản 1 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự thì ghi: "tranh chấp về quốc tịch Việt Nam giữa cá nhân với cá nhân").

(5) Ghi N hướng dẫn tại điểm (1).

(6) Nếu Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm ba người, thì chỉ ghi họ tên của Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà, bỏ dòng "Thẩm phán...", đối với Hội thẩm nhân dân chỉ ghi họ tên của hai Hội thẩm nhân dân; nếu Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có năm người, thì ghi họ tên của Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà, họ tên của Thẩm phán, họ tên

của cả ba Hội thẩm nhân dân. Cần chú ý là không ghi chức vụ của Thẩm phán; chức vụ, nghề nghiệp của Hội thẩm nhân dân.

(7) Ghi họ tên của Thư ký phiên tòa và ghi rõ là Thư ký Tòa án hoặc Thẩm tra viên của Tòa án nào N hướng dẫn tại điểm (1).

(8) Nếu có Viện kiểm sát nhân dân tham gia phiên toà thì ghi N hướng dẫn tại điểm (1) song đổi các chữ "Toà án nhân dân" thành "Viện kiểm sát nhân dân".

(9) Trường hợp vụ án được xét xử và kết thúc trong một ngày thì bỏ hai chữ "Trong các" (ví dụ: Ngày 15 tháng 7 năm 2017). Trường hợp vụ án được xét xử trong hai ngày thì ghi "Trong các ngày" (ví dụ: Trong các ngày 02, 03 tháng 3 năm 2017); nếu từ ba ngày trở lên mà liền nhau thì ghi: "Từ ngày đến ngày" (ví dụ: Từ ngày 06 đến ngày 10 tháng 3 năm 2017); nếu từ ba ngày trở lên mà không liền nhau thì ghi trong các ngày (ví dụ: Trong các ngày 07, 08 và ngày 15 tháng 3 năm 2017); nếu khác tháng mà liền nhau thì ghi từ ngày... tháng... đến ngày... tháng... (ví dụ: Từ ngày 31 tháng 05 đến ngày 02 tháng 6 năm 2017); nếu không liền nhau thì ghi các ngày của từng tháng (Ví dụ: Trong các ngày 30, 31 tháng 3 và các ngày 04, 05 tháng 4 năm 2017).

(10) Nếu xét xử kín thì thay cụm từ "công khai" bằng từ "kín".

(11) Ô thứ nhất ghi số thụ lý, ô thứ hai ghi năm thụ lý và ô thứ ba nếu là tranh chấp về dân sự thì ghi "DS"; nếu là tranh chấp về hôn nhân và gia đình thì ghi "HNGĐ"; nếu là tranh chấp về kinh doanh, thương mại thì ghi "KDTM"; nếu là tranh chấp về lao động thì ghi "LĐ" (ví dụ: số 18/2017/TLST-HNGĐ).

(12) Ghi N hướng dẫn tại điểm (4).

(13) Nguyên đơn là cá nhân thì ghi họ tên, địa chỉ cư trú (nếu là người chưa thành niên thì sau họ tên ghi ngày, tháng, năm sinh và họ tên người đại diện hợp pháp của người chưa thành niên). Nguyên đơn là cơ quan, tổ chức thì ghi tên cơ quan, tổ chức và địa chỉ của cơ quan, tổ chức đó.

(14) Chỉ ghi khi có người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và ghi họ tên, địa chỉ cư trú; ghi rõ là người đại diện theo pháp luật hay là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn; nếu là người đại diện theo pháp luật thì cần ghi chú trong ngoặc đơn quan hệ giữa người đó với nguyên đơn; nếu là người đại diện theo uỷ quyền thì cần ghi chú trong ngoặc đơn: "văn bản uỷ quyền ngày... tháng... năm...".

Ví dụ 1: Ông Nguyễn Văn A trú tại... là người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn (Giám đốc Công ty TNHH Thắng Lợi).

Ví dụ 2: Bà Lê Thị B trú tại... là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn (Văn bản uỷ quyền ngày... tháng... năm...).

(15) Chỉ ghi khi có người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Ghi họ tên, địa chỉ cư trú (nếu là Luật sư thì ghi là Luật sư của Văn phòng luật sư nào và thuộc Đoàn luật sư nào); nếu có nhiều nguyên đơn thì ghi cụ thể bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn nào.

(16) và (19) Ghi Tơng tự N hướng dẫn tại điểm (13).

(17) và (20) Ghi Tơng tự N hướng dẫn tại điểm (14).

(18) và (21) Ghi Tơng tự N hướng dẫn tại điểm (15).

(22) Ghi họ tên, địa chỉ cư trú (nếu là người chưa thành niên thì sau họ tên ghi ngày, tháng, năm sinh và họ tên người đại diện hợp pháp của người chưa thành niên).

(23) Ghi họ tên, chức danh, địa chỉ nơi làm việc (nếu không có nơi làm việc thì ghi địa chỉ cư trú).

(24) Ghi họ tên, địa chỉ nơi làm việc (nếu không có nơi làm việc thì ghi địa chỉ cư trú).

(25) Trong phần này ghi rõ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, của cơ quan, tổ chức, cá nhân; yêu cầu phản tố, đề nghị của bị đơn; yêu cầu độc lập, đề nghị của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; ý kiến của Viện kiểm sát; ghi ngắn gọn, đầy đủ các tài liệu, chứng cứ, tình tiết của vụ án; ghi rõ các tình tiết, sự kiện không phải chứng minh, các tình tiết mà các bên đã T, không T; đối với các tình tiết của vụ án mà các bên không T thì phải ghi rõ lý lẽ, lập luận của từng bên đương sự.

(26) Ghi nhận định của Tòa án về những vấn đề cần phải giải quyết trong vụ án (về áp dụng pháp luật tố tụng và pháp luật nội dung). Tòa án phải căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa để phân tích, đánh giá, nhận định đầy đủ, khách quan về chứng cứ và những tình tiết của vụ án; phân tích, viện dẫn những căn cứ pháp luật, án lệ (nếu có) để chấp nhận hoặc không chấp nhận yêu cầu, đề nghị của đương sự; yêu cầu, đề nghị của cơ quan, tổ chức, cá nhân khởi kiện để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khác (nếu có); yêu cầu, đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát (nếu có); giải

quyết các vấn đề khác có liên quan. Nếu vụ án thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 4 của Bộ luật tố tụng dân sự thì tùy từng trường hợp mà Tòa án phân tích, lập luận về việc áp dụng tập quán, Tơng tự pháp luật, nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự, án lệ hoặc lẽ công bằng.

Trong phần này, các đoạn văn được đánh số thứ tự trong dấu [ ].

(27) Tùy từng trường hợp mà ghi rõ các căn cứ pháp luật để ra quyết định.

(28) Ghi các quyết định của Tòa án về từng vấn đề phải giải quyết trong vụ án, về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, án phí, chi phí tố tụng và quyền K cáo đối với bản án; trường hợp có quyết định phải thi hành ngay thì phải ghi rõ quyết định đó. Đối với trường hợp xét xử sơ thẩm lại vụ án mà bản án, quyết định đã bị hủy một phần hoặc toàn bộ theo quyết định giám đốc thẩm, tái thẩm thì ghi vấn đề tài sản, nghĩa vụ đã được thi hành (nếu có) theo bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật Nng bị hủy; trường hợp có quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 482 của Bộ luật tố tụng dân sự thì phải ghi rõ nội dung về quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thời hiệu thi hành án.

(29) Phần cuối cùng của bản án, đối với bản án được thông qua tại phòng nghị án thì phải có đầy đủ chữ ký, ghi rõ họ tên của các thành viên Hội đồng xét xử và đóng dấu (bản án này phải lưu vào hồ sơ vụ án); đối với bản án để gửi cho các đương sự, cơ quan, tổ chức, cá nhân khởi kiện và Viện kiểm sát thì ghi N sau:

Nơi nhận:

Ghi những nơi mà Toà án cấp sơ thẩm phải giao hoặc gửi bản án theo quy định tại Điều 269 của Bộ luật tố tụng dân sự và những nơi cần lưu bản án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

(Ký tên, ghi rõ họ tên, đóng dấu)