

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CAM LÂM
TỈNH KHÁNH HÒA**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 02/2021/DS-ST

Ngày: 22/01/2021

V/v: *Tranh chấp quyền sử dụng đất*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CAM LÂM, TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Công Thành**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Nguyễn Lai**

2. Ông **Vũ Đình Hữu**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Hoa Kim Cúc** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cam lâm, tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa: Bà **Trương Thị Dung**- Kiểm sát viên.

Ngày 22/01/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 61/2019/TLST-DS ngày 02 tháng 8 năm 2019 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 26/2020/QĐXXST-DS ngày 03/12/2020, Thông báo mở lại phiên tòa số 06/2020/DSST ngày 18/12/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2021/QĐST-DS ngày 05/01/2021 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Ngọc D**, sinh năm 1980 và bà **Nguyễn Thị Mai Th**, sinh năm 1982

Cùng địa chỉ: thôn VĐ, xã CAN, huyện CL, tỉnh Khánh Hòa. (Có mặt).

* Bị đơn: Ông **Nguyễn Quốc Kh**, sinh năm 1964 và bà **Dương Thị Th**, sinh năm 1970

Cùng địa chỉ: thôn VĐ, xã CAN, huyện CL, tỉnh Khánh Hòa. (Đều vắng mặt)

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Nguyễn Xuân Đ**, sinh năm 1967 (Vắng mặt)

2. Ông **Nguyễn M**, sinh năm 1971 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: thôn VĐ, xã CAN, huyện CL, tỉnh Khánh Hòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 31/7/2019 bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc D và bà Nguyễn Thị Mai Th trình bày:

Vào khoảng năm 2006, mẹ ông có mua của ông Nguyễn M 01 lô đất với tổng diện tích 1.144,6m² với giá khoảng 18.000.000 đồng. Do mẹ ông đã mất vào năm 2014 nên ông không biết lúc đó giữa mẹ ông và ông M mua bán đất có lập giấy tờ không. Nguồn gốc lô đất này là của ông Nguyễn Xuân Đ, một phần ông Đ đổi đất cho vợ chồng ông Kh bà Th, một phần chia cho các anh chị em của ông Đ, rồi những người anh chị em của ông Đ mới bán phần đất mà mình được chia cho ông M. Lúc mua nói là một nửa lô, trên đất đó có 1 căn nhà cũ, sau này ông M bán đất cho ông, thì ông M mới dỡ căn nhà đi. Từ móng nhà đi về hướng đông là đất của vợ chồng ông. Từ móng nhà đi về hướng tây là của vợ chồng ông Kh bà Th. Trước khi mẹ ông mua lô đất này thì lô đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 512837, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận 00124/QSDĐ/CAN-CR do Chủ tịch Ủy ban nhân huyện Cam Ranh (nay là thành phố Cam Ranh) cấp ngày 25/12/1998 cho hộ ông bà Nguyễn Xuân Đ, bà Lê Thị H. Mặc dù lô đất mẹ ông mua do ông Đ và bà H đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng sau đó anh chị em của ông Đ bán lại cho ông Nguyễn M. Lúc mua đất thì ông Kh và bà Th đã ở trên lô đất giáp với lô đất mà gia đình ông đã mua.

Năm 2017, ông Nguyễn Xuân Đ mới đưa cho ông giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ để ông đi tách sổ. Lô đất mà ông mua được cấp hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lô 1: thửa số 73, tờ bản đồ số 22, diện tích 573,8m², tọa lạc tại thôn VĐ, xã CAN, huyện CL đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 634324, sổ vào sổ cấp GCN: CH00275 do Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Cam Lâm cấp ngày 25/01/2017 cho ông Nguyễn Ngọc D và bà Nguyễn Thị Mai Th. Lô 2: thửa đất số 72, tờ bản đồ số 22, diện tích 570,8m², tọa lạc tại thôn VĐ, xã CAN, huyện CL đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 634325, sổ vào sổ cấp GCN: CH00276 do Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Cam Lâm cấp ngày 25/01/2017 cho ông Nguyễn Ngọc D và bà Nguyễn Thị Mai Th. Hiện tại thì thửa đất số 72, tờ bản đồ số 22 của ông bà đang giáp với thửa đất của ông Kh, bà Th.

Sau khi mua đất ông bà trồng mì mấy năm sau này, trước đó có cho vợ chồng ông Kh bà Th mượn để trồng mía đường, còn hiện nay trên đất đang trồng xoài. Đến khoảng tháng 3/2019, vợ chồng ông phát hiện ông Kh và bà Th xây hàng rào trên phần đất của ông bà ngang 2m, dài 45,57m. Tổng diện tích lấn chiếm là 107,9 m². Khi thấy vợ chồng ông Kh bà Th xây hàng rào lấn chiếm đất nhà ông thì ông có nói ông Kh bà Th tháo dỡ hàng rào nhưng ông Kh bà Th không đồng ý.

Nay vợ chồng ông bà yêu cầu Tòa án buộc ông Kh, bà Th phải trả lại phần đất lấn chiếm cho vợ chồng ông là 107,9 m².

Tại biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải bị đơn bà Dương Thị Th trình bày:

Nguồn gốc lô đất mà vợ chồng ông D bà Th đang tranh chấp với vợ chồng bà là do vợ chồng bà mua của ông Nguyễn Xuân Đ, có giấy tờ mua bán nhưng do ông Đ giữ, bà không nhớ mua lô đất này vào năm nào. Lúc mua đất thì vợ chồng bà chỉ thỏa thuận là mua nửa lô vườn chứ không biết diện tích là bao nhiêu. Lúc đó vợ chồng bà đổi cho ông Đ lô đất thổ cư ngoài mặt đường và bù thêm cho ông Đ 02 cây vàng. Trước khi vợ chồng bà mua lô đất này thì lô đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 512837, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận 00124/QSĐĐ/CAN-CR do Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Cam Ranh cấp ngày 25/12/1998 cho hộ ông bà Nguyễn Xuân Đ, bà Lê Thị H.

Vợ chồng bà nhờ ông Đ sang tên và đi làm sổ cho vợ chồng bà và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 542039, sổ vào sổ cấp GCN: CS00559 ngày 13/5/2019 cho ông Nguyễn Quốc Kh và bà Dương Thị Th tại thửa đất số 71, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại VĐ, CAN, CL với diện tích 1.126,1m². Hiện nay trên đất vợ chồng bà xây dựng 01 căn nhà cấp 4 và đang trồng xoài.

Nay ông D, bà Th yêu cầu vợ chồng bà trả lại diện tích đất lấn chiếm là 107,9 m², thì bà không đồng ý do vợ chồng bà không lấn chiếm đất của vợ chồng ông D bà Th nên bà không đồng ý trả lại cho ông D, bà Th 107,9m² đất. Trên diện tích đất mà ông D bà Th cho rằng bà lấn chiếm thì bà có xây hàng rào, nhưng diện tích xây bao nhiêu thì bà không nhớ. Bà đề nghị Tòa án lên đo đất của hai bên, đúng với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nếu thiếu đất thì bên ông D bà Th phải trả lại cho vợ chồng bà còn nếu dư đất thì vợ chồng bà sẽ trả lại phần dư cho ông D bà Th.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Quốc Kh, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Xuân Đ, Nguyễn M đã được triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng đều vắng mặt tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nên không tiến hành hòa giải được.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cam Lâm có quan điểm:

* Về tố tụng: Đây là tranh chấp quyền sử dụng đất, nguyên đơn, bị đơn có hộ khẩu thường trú tại Cam Lâm, tài sản tranh chấp cũng ở huyện Cam Lâm nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm. Việc thu thập chứng cứ, lấy lời khai của đương sự, việc cấp tổng đạt các giấy tờ cho Viện kiểm sát và những người tham gia tố tụng đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử chấp hành đầy đủ và đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự, các đương sự được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

* Về nội dung: Yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Đây là quan hệ tranh chấp về quyền sử dụng đất, căn cứ vào khoản 9 Điều 26 và Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 203 Bộ luật đất đai Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp được giải quyết: Yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Ngọc D và bà Nguyễn Thị Mai Th buộc bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Quốc Kh và bà Dương Thị Th trả lại đất bị lấn chiếm do công trình xây dựng gây ra. Do đó, quan hệ pháp luật tranh chấp được Tòa án xem xét giải quyết là: “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo quy định tại Điều 174, Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sự 2015; khoản 9, Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1, Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

[3] Về thủ tục tố tụng: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án cho bị đơn ông Nguyễn Quốc Kh biết. Tòa án tổ chức và thông báo cho các bên đương sự để tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, nhưng ông Kh vắng mặt đến lần thứ hai không có lý do. Như vậy, đây là thuộc trường hợp không tiến hành hoà giải được theo quy định tại Điều 207 của Bộ luật tố tụng dân sự nên Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung. Tại phiên tòa hôm nay bị đơn ông Nguyễn Quốc Kh và bà Dương Thị Th, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Xuân Đ, Nguyễn M tiếp tục vắng mặt lần thứ hai không có lý do, nên căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn ông Nguyễn Quốc Kh và bà Dương Thị Th, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Nguyễn Xuân Đ, Nguyễn M.

[4] Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Ngọc D và bà Nguyễn Thị Mai Th cho rằng vợ chồng ông Nguyễn Quốc Kh và bà Dương Thị Th trong quá trình xây dựng công trình đã có hành vi lấn chiếm đất có diện tích 107,9 m² đất. Yêu cầu ông Kh và bà Th phải tháo dỡ hàng rào lấn qua đất của vợ chồng ông với diện tích là 107,9 m². Tại biên bản lấy lời khai ngày 18/9/2019 và biên bản hòa giải bị đơn bà Dương Thị Th không thừa nhận có lấn qua đất của vợ chồng ông D và bà Th. Bà đề nghị Tòa án lên đo đất của hai bên, đúng với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nếu thiếu đất thì bên ông D bà Th phải trả lại cho vợ chồng bà còn nếu dư đất thì vợ chồng bà sẽ trả lại phần dư cho ông D bà Th. Theo kết quả đo đạc ngày 14/11/2019 các đương sự thống nhất cắm mốc định vị

theo tọa độ của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích tranh chấp theo đo vẽ là 107,9 m².

Từ những cơ sở trên, Hội đồng xét xử cho rằng có căn cứ xác định việc xây dựng hàng rào của vợ chồng ông Nguyễn Quốc Kh và bà Dương Thị Th lấn đất của vợ chồng ông Nguyễn Ngọc D và bà Nguyễn Thị Mai Th có diện tích tranh chấp 107,9 m² là có căn cứ. Do đó buộc ông Nguyễn Quốc Kh và bà Dương Thị Th phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm 107,9 m² cho vợ chồng ông Nguyễn Ngọc D và bà Nguyễn Thị Mai Th. Buộc ông Nguyễn Quốc Kh và bà Dương Thị Th phải tháo dỡ hàng rào lấn qua phần đất của vợ chồng ông Nguyễn Ngọc D và bà Nguyễn Thị Mai Th (có sơ đồ bản vẽ kèm theo). Đối với công trình, kiến trúc và cây trồng trên đất theo Biên bản định giá ngày 14/11/2019 và Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 14/11/2019 có hàng rào 01 móng, đá chẻ, gạch block kết hợp trụ bê tông cốt thép, lưới B40, cao 1,5m trị giá 164.000 đ/m X 15 = 2.460.000 đồng và 01 cây mít loại A có giá 700.000 đồng. Tuy nhiên theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 01/9/2020 thì trên diện tích đất tranh chấp ông Nguyễn Quốc Kh và bà Dương Thị Th đã xây thêm hàng rào 01 móng đá chẻ, gạch block kết hợp trụ bê tông cốt thép, lưới B40, cao 1,5m với chiều dài xây thêm là 45 m chiều dài; còn hàng rào cũ ông Kh và bà Th đã dỡ bỏ. Ông Kh và bà Th còn xây thêm 04 trụ bê tông để dựng bồn chứa nước. Do đó buộc vợ chồng ông Kh và bà Th phải tháo dỡ hàng rào đã xây thêm và 04 trụ bê tông cùng với bồn chứa nước. Buộc ông Nguyễn Ngọc D và bà Nguyễn Thị Mai Th có trách nhiệm trả bằng tiền giá trị cây trồng trên đất mà ông Nguyễn Quốc Kh và bà Dương Thị Th đã trồng trên thửa đất tranh chấp theo biên bản định giá ngày 14/11/2019 và Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 14/11/2019 có giá trị 700.000 đồng.

Giá trị quyền sử dụng đất theo biên bản định giá ngày 14/11/2019 là: 20.000đ/m² x 107,9m² = 2.158.000 đồng.

Về chi phí thẩm định và định giá tài sản: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn là ông Nguyễn Quốc Kh và bà Dương Thị Th phải chịu toàn bộ chi phí đo vẽ, định giá tài sản, xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 12.000.000 đồng. Ông D và bà Th đã đóng tạm ứng các khoản tiền này nên buộc ông Nguyễn Quốc Kh và bà Dương Thị Th thanh toán lại số tiền này cho ông Nguyễn Ngọc D và bà Nguyễn Thị Mai Th.

[4] Về án phí: Ông Nguyễn Quốc Kh và bà Dương Thị Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 9 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 157, Điều 207, Điều 227, Điều 228, Điều 264, 266, 271, 273 Bộ Luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 174, 175, 176 Bộ luật dân sự 2015, Điều 203 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Buộc ông Nguyễn Quốc Kh và bà Dương Thị Th phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm 107,9 m² cho vợ chồng ông Nguyễn Ngọc D và bà Nguyễn Thị Mai Th. Buộc ông Nguyễn Quốc Kh và bà Dương Thị Th phải tháo dỡ hàng rào và 04 trụ bê tông cùng với bồn chứa nước lấn qua phần đất của vợ chồng ông Nguyễn Ngọc D và bà Nguyễn Thị Mai Th (có sơ đồ bản vẽ kèm theo). Trên đất có 01 cây mít loại A, ông Nguyễn Ngọc D và bà Nguyễn Thị Mai Th được quyền sở hữu.

2. Buộc ông Nguyễn Ngọc D và bà Nguyễn Thị Mai Th có trách nhiệm trích trả cho vợ chồng ông Nguyễn Quốc Kh và bà Dương Thị Th số tiền 700.000 đồng.

3. Về chi phí thẩm định và định giá: Buộc ông Nguyễn Quốc Kh và bà Dương Thị Th phải thanh toán lại cho ông Nguyễn Ngọc D và bà Nguyễn Thị Mai Th số tiền 12.000.000 đồng (*Mười hai triệu đồng*).

4. Về án phí: Ông Nguyễn Quốc Kh và bà Dương Thị Th phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Ngọc D và bà Nguyễn Thị Mai Th 500.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số: AA/2018/0007739 ngày 01/8/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cam Lâm.

5. Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Nguyên đơn có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết. Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp, Viện kiểm sát nhân dân cấp trên được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

6. *Quy định: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm tiền lãi của số tiền chậm thi hành án tương ứng với thời gian chậm trả, theo mức thỏa thuận hoặc theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.*

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, 7b và 9 Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014)/.

Nơi nhận :

- Tòa án nhân dân Tỉnh Khánh Hòa;
- Viện KSND tỉnh Khánh Hòa;
- Viện KSND huyện Cam Lâm;
- Chi cục THADS huyện Cam Lâm;
- Những người tham gia tố tụng.
- Lưu án văn, hồ sơ.

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

Nguyễn Công Thanh