

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN P
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: **33/2019/DSST**

Ngày: 28/11/2019

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN P - BÌNH THUẬN**

-Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lý Văn Lầy

Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Nam Tiến

2. Ông Ngô Anh Tuấn

-Thư ký phiên tòa: Ông Thanh Lê Anh Tuấn – Thư ký Tòa án nhân dân huyện P.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện P tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Bích Dung - Kiểm sát V.

Ngày 28 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện P xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 223/2017/TLST-DS ngày 17/11/2017 về việc “ Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 40/2019/QĐST-DS ngày 16/10/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 21/2019/QĐST-DS ngày 31/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện P, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Triệu Thị Thục H**, sinh năm 1984; Địa chỉ: xóm 2, thôn T, xã C, huyện P, tỉnh Bình Thuận, có mặt;

2. Bị đơn: Bà **Lê Thị D**, sinh năm 1978, ông **Nguyễn Văn S**, sinh năm 1977; Địa chỉ: dân phố 29, khu phố H, thị trấn R, huyện P, Bình Thuận. Ông S ủy quyền cho bà D, có mặt;

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà **Huỳnh Thị T**, sinh năm 1964 và ông **Nguyễn Xuân V**, sinh năm 1965; Địa chỉ: xóm 6, xã M, huyện P, tỉnh Bình Thuận, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện nộp ngày 25/10/2017 và những lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Triệu Thị Thục H trình bày: Nguyên vào tháng 6 năm 2017 bà có nhận chuyển nhượng 01 thửa đất nông nghiệp của hộ ông Nguyễn Ngọc K, bà Dương Thị T diện tích 6.848m² đất tọa lạc tại khu vực đất Cúp, xã M, huyện P. Nguồn gốc đất này là của bà Phạm Thanh Q được UBND huyện P cấp cho hộ Phạm Thanh Q vào ngày 20/3/2002 tại giấy chứng nhận số T 320513, sổ vào sổ cấp 824 QSDĐ/1. Sau khi mua bà kiểm tra đo đạc thực tế diện tích đất chỉ còn 5.774,9m² so với diện tích trong giấy chứng nhận tức giảm diện tích 1.073,1m², trước sự việc nêu trên tôi có gặp bà Huỳnh Thị T là người có đất sát bên để trao đổi

vấn đề đất của bà bị thiếu nhưng bà T không thừa nhận việc lấn chiếm đất, diện tích đất bị lấn nằm trong diện tích đất mà bà T bán cho bà Lê Thị D 6m x 20m, bà D đã xây dựng nhà kiên cố, phần lấn có rào B40. Theo bà được biết bà T chỉ bán cho bà D 6 mét ngang thôi, còn trong giấy thể hiện 7 mét ngang, bà nhờ Tòa làm rõ chữ ký của bên bán để làm căn cứ giải quyết vụ việc. Bà sẽ cung cấp chữ ký mẫu của bên bán để Tòa đối chiếu xem có đúng sự thật hay không.

Đối với bản vẽ do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P cung cấp dựa theo biên bản thẩm định xác định diện tích tranh chấp là 21,9 m² nằm trong diện tích đất cấp cho bà, bà đồng ý diện tích 21,9 m² mà Hội đồng đã thẩm định và bà chỉ yêu cầu Tòa xem xét giải quyết buộc bà T và người liên quan phải giao trả cho bà diện tích 21,9 m².

Đại diện bị đơn bà Lê Thị D trình bày: Vào tháng 4 năm 2015 vợ chồng bà có ký hợp đồng nhận chuyển nhượng đất từ vợ chồng bà Huỳnh Thị T, ông Nguyễn Xuân V bằng giấy tay, chưa có công chứng, chứng thực với diện tích ngang 7m và dài 20m, giá mua bán là 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng), đến năm 2017 gia đình bà mới dọn đất xây dựng nhà cấp 4 và gia đình xây dựng lệch theo chiều hướng tăng mặt ngang thay vì 7m nay tăng 7,2m ngang mặt trước, sở dĩ gia đình bà xây hơn là do gia đình có dọn hàng ranh thấy rộng nên xây thêm, trong lúc xây kiềng thì bàH ra thấy cho rằng gia đình bà lấn đất của bàH, bàH còn nói với bà: “tại sao tôi mua của bà T đất chỉ 6m mà tôi lại xây 7m” nhưng thực chất gia đình bà mua của bà T là 7m, bà H biểu gia đình bà xuất trình giấy mua bán đất ra, bà cũng biểu bàH xuất trình giấy mua bán đất của bà H nhưng do bà H không đưa giấy ra xem nên bà cũng không đưa giấy ra, đến khi UBND xã M mời giải quyết gia đình bà mới đưa ra cho cán bộ xã xem.

Bà xác nhận gia đình bà không lấn đất của bà H, gia đình bà mua của bà T bao nhiêu thì gia đình bà xây dựng bấy nhiêu gia đình bà chỉ xây trồi lên 2 tấc đất thôi, vì nghĩ đó là hàng ranh chứ không phải đất của bàH. BàH yêu cầu bà T giao trả đất như thế nào bà không biết, riêng ý kiến của vợ chồng bà đề nghị Tòa án xem xét giải quyết cho thỏa đáng với điều kiện không gây ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình bà là được.

Tại phiên tòa bà nhận lỗi do không gặp mặt chủ đất để xác định lại cụ thể diện tích mà nghe lời ông Trương Quang Toàn xây thêm 01 mét đất nằm trong đất bàH nhưng bà không đồng ý giao trả đất mà xin hoàn giá trị đất cho bàH 3.000.000đ, nếu bàH không đồng ý thì giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị T trình bày tại biên bản ghi lời khai ngày 13/11/2019: Trước đây bà có ủy quyền cho ông Nguyễn Quang T thay mặt bà tham gia giải quyết vụ kiện với bà Triệu Thị ThụcH nay ông Toàn đã chết thì bà sẽ tự tham gia tố tụng với tư cách là người liên quan. Vì quá lâu bà không nhớ cụ thể thời gian, vợ chồng bà có sang nhượng cho vợ chồng bà Lê Thị D diện tích đất ngang 6m và dài 20m nhưng chỉ một mình bà ký, chứ không phải ngang 7m, còn tờ giấy thể hiện vợ chồng bà ký sang nhượng cho vợ chồng bà D là không có. Vợ chồng bà chỉ biết sang nhượng đất cho vợ chồng bà D, không liên quan gì đến vợ chồng bà nữa, bàH yêu cầu như thế nào là quyết định do Tòa.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát:

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện P phát biểu ý kiến về việc kiểm sát tuân theo pháp luật: Các bước của quá trình chuẩn bị xét xử, việc thu thập chứng cứ và trình tự thủ tục tại phiên tòa của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng là đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự;

Quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227 BLTTDS, khoản 24 Điều 3, khoản 5 Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2009/PL-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, sử dụng và quản lý án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Triệu Thị ThụcH đối với vợ chồng bà Lê Thị D, ông Nguyễn Văn S về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Buộc vợ chồng bà Lê Thị D, ông Nguyễn Văn S phải tháo dỡ vòng thành có rào lưới kẽm B40 (diện tích 21,9m²) trong tổng diện tích 5.774,9m² đất nông nghiệp theo Giấy chứng nhận số T 320513 cho bà Triệu Thị ThụcH.

Về án phí: Bà Lê Thị D và ông Nguyễn Văn S phải nộp án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Trong quá trình giải quyết vụ án bà Triệu Thị ThụcH yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Huỳnh Thị T phải giao trả diện tích 98,3m² đất, sau đó bà yêu cầu cả bà T và vợ chồng bà Lê Thị D, ông Nguyễn Văn S phải tháo dỡ kiềng và lưới B40 trả cho bà diện tích 21,9m² (ngang 1m x dài 29m)/ 5.774,9m²; Bà D, ông S không đồng ý theo yêu cầu của bàH, vì cho rằng ông bà xây dựng đúng diện tích ông bà nhận chuyển nhượng từ bà T. Chứng tỏ đây là việc kiện dân sự “Tranh chấp quyền sử dụng đất” là quan hệ pháp luật thuộc trường hợp tranh chấp khác về dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, được giải quyết theo Bộ luật Dân sự và được điều chỉnh bởi Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Để chứng minh cho yêu cầu của nguyên đơn có căn cứ và hợp pháp, tại giai đoạn giải quyết vụ án bà Triệu Thị ThụcH chỉ xuất trình duy nhất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 320513, sổ vào sổ cấp 824 QSDĐ/1 là diện tích đất bà nhận chuyển nhượng của người khác; Đại diện bị đơn bà Lê Thị D xuất trình 01 giấy chuyển nhượng đất đề ngày 09/4/2015; Bà Huỳnh Thị T xuất trình Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 487479 mang tên Lê U. Ngoài ra các đương sự không ai cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho nguyện vọng của mình.

[3] Xét các tài liệu, chứng cứ do các đương sự cung cấp:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ do các bên đương sự cung cấp và các tài liệu do Tòa án thu thập có được trong hồ sơ vụ án. Hội đồng xét xử xét thấy, diện tích đất bà Triệu Thị ThụcH nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Ngọc Khanh có diện tích 6.848m² nhưng sau khi kiểm tra đo đạc diện tích chỉ còn 5.774,9m² như vậy thiếu

1.073,10m²; Còn diện tích đất bà Huỳnh Thị T nhận chuyển nhượng của ông Lê U diện tích 5.412m² đất, diện tích đất đo lại còn 5.310,9, như vậy thiếu 101,1m² đất, tính ra bên nào cũng thiếu, nhưng bên bàH thiếu nhiều hơn, nguyên nhân đất có sự chênh lệch, vì đây là đất nông nghiệp tại thời điểm cấp đo đạc cấp giấy theo bản đồ giải thửa 299 nên xác định tọa độ không chính xác và không thể xác định mốc giới cụ thể được, vì vậy việc thiếu đất là điều tất yếu xảy ra, trong khi trong quá trình sang nhượng đất thì các bên chỉ thể hiện trên sổ để giao dịch, không chịu đo lại để xác định đúng diện tích mình mua bán là bao nhiêu. Tuy nhiên, sau khi đo đạc thực tế diện tích 21,9m² đất nằm trong diện tích 5.774,9m² đất của bàH, tại Tòa bàH chấp nhận thiếu và đồng ý với diện tích đo được tại biên bản thẩm định của Tòa án diện tích 21,9m² và diện tích đất này hiện gia đình bà D đã xây kiềng và dựng lưới kẽm B40 dài 21,9m, tại phiên tòa bàH yêu cầu vợ chồng bà D phải tháo dỡ lưới kẽm B40 trả lại đất cho bà.

Bà D cho rằng vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của bà T ngang 7m cho nên bà xây đủ 7m còn đất bàH thiếu như thế nào thì bà không biết, bằng chứng là tờ giấy mua bán đất giữa vợ chồng bà với vợ chồng bà T ký ngày 09/4/2015. Qua làm việc trực tiếp với bà Huỳnh Thị T, bà T khai bà chỉ sang nhượng đất cho vợ chồng bà D diện tích (Ngang 6m và dài 20) chứ không phải 7m như trong giấy và bà xác nhận chỉ một mình bà giao dịch với vợ chồng bà D, chồng bà (Ông Nguyễn Xuân V) không cùng ký sang nhượng đất cho vợ chồng bà D. Vì vậy, có cơ sở xác định là bà T chỉ sang nhượng cho vợ chồng bà D là ngang 6m chứ không phải 7m như bà D khai. Đồng thời, do đất này là đất nông nghiệp chưa chuyển mục đích sử dụng sang đất thổ cư nhưng gia đình bà D lại cất nhà, bà D đã sử dụng sai mục đích và diện tích này lại có sự tranh chấp và nằm trong diện tích 5.774,9m² đất của bàH. Hơn nữa, trong khi tranh chấp thì UBND xã M đã có động thái ngăn chặn nhưng gia đình bà D không tạm ngưng vẫn cứ xây dựng trên phần đất tranh chấp nên phần lỗi hoàn toàn thuộc về gia đình bà D. Tại phiên tòa bà D thừa nhận gia đình có lỗi đã xây dựng rào lấn sang phần đất của bàH nhưng bà không chịu giao trả đất mà xin hoàn giá trị đất, vì nếu tháo dỡ sẽ gây thiệt hại cho gia đình bà. Chứng tỏ rằng gia đình bà D có xây dựng lấn sang phần đất bàH nên bà mới thừa nhận như vậy. Vì vậy, Hội đồng xét xử xét thấy, có đủ cơ sở xác nhận gia đình bà D có lấn đất của bàH 21,9m² đất, tuy nhiên phần đất này chỉ xây kiềng làm hàng rào và dựng lưới B40 nếu tháo dỡ thì cũng không thiệt hại gì nhiều so với giá trị đất. Nếu như buộc gia đình bà D hoàn tiền cho bàH thì mất ngang đất của bàH sẽ bị thiếu và làm mất giá trị đất gây bất lợi cho bàH nhiều hơn so với vợ chồng bà D. Nghĩ nên buộc vợ chồng bà D, ông S tháo dỡ kiềng hàng rào và lưới kẽm B40 giao trả 21,9m² cho bàH sử dụng là phù hợp hơn.

Theo đơn khởi kiện bàH yêu cầu bà T giao trả đất, tại giai đoạn giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bàH yêu cầu bà T cùng vợ chồng bà D phải tháo dỡ trả lại đất cho bà, nhưng qua xác minh diện tích đất tranh chấp nằm trong phần đất vợ chồng bà D xây dựng cho nên để đảm bảo quyền lợi cho các bên nên cần phải xác định lại tư cách đương sự đúng theo quy định, vì vậy tư cách có thay đổi như sau: Xác định vợ chồng bà Lê Thị D, ông Nguyễn Văn S tham gia tố tụng với tư cách là bị đơn, còn vợ chồng bà Huỳnh Thị T, ông Nguyễn Xuân V xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Quan điểm của Đại diện Viện Kiểm sát đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Triệu Thị ThụcH đối với vợ chồng bà Lê Thị D, ông Nguyễn Văn S về việc tranh chấp quyền sử dụng đất. Buộc vợ chồng bà Lê Thị D, ông Nguyễn Văn S phải tháo dỡ vòng thành có rào lưới kẽm B40 (dài 21,9m) trong tổng diện tích 5.774,9m² đất nông nghiệp theo Giấy chứng nhận số T 320513 cho bà Triệu Thị ThụcH. Xét thấy, quan điểm của đại diện của Viện Kiểm sát về quan hệ pháp luật tranh chấp và đường lối giải quyết phù hợp với quy định pháp luật nên ghi nhận.

[4] Từ những phân tích, nhận định nêu trên. Hội đồng xét xử, xét thấy có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu của bà Triệu Thị ThụcH đối với vợ chồng bà Lê Thị D, ông Nguyễn Văn S về việc tranh chấp quyền sử dụng đất. Buộc vợ chồng bà Lê Thị D, ông Nguyễn Văn S phải tháo dỡ kiềng rào và lưới kẽm B40 (dài 21,9m) giao diện tích 21,9 m² đất cho bà Triệu Thị ThụcH được quyền sử dụng.

[5] Về án phí: Bà Lê Thị D và ông Nguyễn Văn S phải chịu án phí theo quy định tại Nghị quyết số 326/2009/PL- UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, sử dụng và quản lý án phí, lệ phí Tòa án.

[6] Về chi phí khác: Đương sự không yêu cầu giải quyết nên không xem xét.

Vì các lẽ trên,
Hội đồng xét xử,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Áp dụng: Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227 BLTTDS, khoản 24 Điều 3, khoản 5 Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2009/PL- UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, sử dụng và quản lý án phí, lệ phí Tòa án.

[2] Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu của bà Triệu Thị ThụcH đối với vợ chồng bà Lê Thị D, ông Nguyễn Văn S về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Buộc vợ chồng bà Lê Thị D, ông Nguyễn Văn S phải tháo dỡ kiềng rào và lưới kẽm B40 (dài 21,9m) giao cho bà Triệu Thị ThụcH được quyền sử dụng diện tích 21,9 m² đất nằm trong tổng diện tích 5.774,9m² tại Giấy chứng nhận số T 320513 do UBND huyện P cấp ngày 20/3/2002 mang tên Phạm Thanh Quý Quỳnh. Việc tháo dỡ và giao đất khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[3] Về án phí: Bà Lê Thị D và ông Nguyễn Văn S phải nộp **300.000đ** (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Bà Triệu Thị ThụcH tự nguyện nộp thay phần án phí cho bà D và ông S. BàH đã nộp **500.000đ** (Năm trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí tại biên lai thu số 0014171 ngày 06/11/2017 của Chi cục Thi hành án huyện P nên hoàn trả cho bàH **200.000đ** (Hai trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí.

[4] Về quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm có mặt nguyên đơn, đại diện bị đơn, báo cho họ biết có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày được giao nhận hoặc niêm yết công khai bản án.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- Tòa án tỉnh;
- VKS ND (tỉnh + huyện);
- Các đương sự.
- Luật sư;
- THA Huyện
- Lưu HS.

Lý Văn Lầy