

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN NS
TỈNH NINH THUẬN**

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

Bản án số: 05/2022/DS-ST
Ngày 11 tháng 5 năm 2022
V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất "

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NS, TỈNH NINH THUẬN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đạo Văn Đậu
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Kim Khánh
Ông Nguyễn Thanh

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Võ Minh Trường - Thư ký Tòa án nhân dân huyện NS.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện NS tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tú Quỳnh - Kiểm sát viên.

Ngày 11/5/2022 tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân huyện NS xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 113/2021/TLST-DS ngày 11/10/2021 về việc: “ Tranh chấp quyền sử dụng đất ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 13/2022/QĐST-DS ngày 30/3/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị H, sinh năm: 1965; Địa chỉ: KP 3, TT TS, huyện NS, tỉnh Ninh Thuận (có mặt).
2. Bị đơn: Ông Trần Thái S, sinh năm: 1985.
Bà Đinh Thị Trúc L, sinh năm: 1988
Cùng địa chỉ: KP 3, TT TS, huyện NS, tỉnh Ninh Thuận (có mặt).
3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Quang Th, sinh năm: 1961; Địa chỉ: KP 3, TT TS, huyện NS, tỉnh Ninh Thuận. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn - Bà Trần Thị H trình bày:

Năm 2003 gia đình bà có khai hoang hơn 12 héc ta, ở KP 3, TT TS, huyện NS, tỉnh Ninh Thuận. Năm 2006 gia đình bà nhận cây giống của Lâm trường NS như nem, cây keo lá tràm, trồng trên diện tích đất trên. Diện tích đất trồng cây, đã cấp giấy chứng quyền sử dụng đất hơn 7,5 héc ta.

Năm 2013 gia đình bà có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Trần Thái S và bà Đinh Thị Trúc L với diện tích 7250m² nay là thửa số 617, tờ bản đồ số 22 ở KP 3, TT TS, huyện NS, tỉnh Ninh Thuận và vợ chồng ông Sơn

đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng như hợp đồng. Lúc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, gia đình bà có chỉ ranh giới từ đất ông Hải qua nhưng vợ chồng ông Sơn, bà Ly không đồng ý và cho rằng đất đồi đá nên gia đình bà chỉ ranh giới từ gia đình bà qua, phần diện tích đất còn lại từ ranh giới ông Sơn, bà Ly đến ranh giới ông Hải là của gia đình bà và trên diện tích đất trên, có một số cây gia đình bà trồng năm 2006 vẫn còn, khi nhận sang nhượng quyền sử dụng đất, năm 2021 ông Sơn, bà Ly tự ý chặt phá một số cây nem phần diện tích đất nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Đinh Thị Trúc L và tự ý trồng một cây khác, rào lấn chiếm phần diện tích đất của gia đình bà là 2766,9m², có tứ cận: Đông giáp đất vợ chồng ông Sơn; Tây giáp đất ông Hải; Nam giáp đất của gia đình bà; Bắc giáp đường D3. Nay bà yêu cầu vợ chồng ông Sơn, bà Ly tháo dỡ hàng rào và một số cây trồng trả lại diện tích đất lấn chiếm cho gia đình bà. Gia đình bà không yêu cầu bồi thường số cây trên.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn – Ông Trần Thái S và bà Đinh Thị Trúc L trình bày:

Năm 2013 vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng của gia đình bà Trần Thị H với diện tích 7250m², có tứ cận: Bắc giáp đường D3; Nam giáp gộp đá; Đông giáp đất bà Hiền; Tây giáp đất ông Hải và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, gia đình Hiền tự rào trước xác định ranh giới giữa gia đình bà Hiền với vợ chồng ông nên vợ chồng ông lấy mốc ranh giới đó rào lại, chặt bỏ một số cây nem rồi trồng lại các cây khác như cây xà cừ, me, dừa và cũng không rõ diện tích đất vợ chồng ông rào là bao nhiêu. Khi Nhà nước làm đường vợ chồng ông có cống hiến đất làm đường với diện tích 1128,7m², còn diện tích đất còn lại là 6121,3m², phần đất nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng là do vợ chồng khai phá thêm. Nay vợ chồng bà Hiền khởi kiện vợ chồng ông và đòi vợ chồng ông trả lại đất 2766,9m² vợ chồng ông không đồng ý, hơn nữa, lúc ông Thoan chỉ ranh giới là đến ranh giới ông Hải, có 04 cây nem.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa sơ thẩm, cụ thể như sau:

Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án.

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng của đương sự: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng quy định pháp luật tố tụng.

Về quan điểm giải quyết nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử sơ thẩm áp dụng Điều 166, 203 Luật đất đai; Điều 147, 157, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 163, 166 của Bộ dân sự; Điều 26 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.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H về việc yêu cầu vợ chồng ông Sơn bà Ly trả lại diện tích đất.

- Về án phí: Vì yêu cầu của bà Trần Thị H được chấp nhận nên ông Sơn, bà Ly phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả số tiền tạm ứng án

phí 300.000 đồng mà bà Hiền đã nộp theo biên lai số 0003009 ngày 07/10/2021 tại Chi thi hành án dân sự huyện NS, tỉnh Ninh Thuận.

- Về chi phí thẩm định, định giá chi hết 4.885.350 đồng đồng Trần Thị H đã nộp nhưng do yêu cầu bà Hiền được chấp nhận nên ông Sơn, bà Ly phải chịu chi phí tố tụng này. Hoàn trả cho bà Hiền số tiền đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng là 4.885.350 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa. Lời trình bày và kết quả tranh tụng của đương sự. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Quan hệ pháp luật phát sinh tranh chấp trong vụ án này là “Tranh chấp quyền sử dụng đất ” được quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà Trần Thị H và ông Trần Thái S và bà Đinh Thị Trúc L cư trú tại TT TS, huyện NS, tỉnh Ninh Thuận. Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện NS.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Bà Trần Thị H yêu cầu ông Trần Thái S và bà Đinh Thị Trúc L phải trả lại diện tích đất 2766,9m² nằm ngoài diện tích đất mà vợ chồng bà Ly, ông Sơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có tứ cận: Bắc giáp đường D3; Nam giáp đất bà Trần Thị H; Đông giáp đất ông Sơn, bà Ly; Tây giáp đất ông Nguyễn Hữu Hải, tọa lạc: KP 3, TT TS, huyện NS, tỉnh Ninh Thuận và cho rằng gia đình bà chỉ chuyển nhượng cho ông Sơn, bà Ly diện tích đất theo hợp đồng sang nhượng là 7250m² và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa, quá trình giải quyết bà Ly và ông Sơn trình bày: Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình Hiền, gia đình bà Hiền xác định ranh giới và tự rào trước, chỉ ranh giới giáp đất ông Hải, có 04 cây nem và xác nhận quá trình canh tác, vợ chồng ông có chặt bỏ một số cây nem rồi trồng lại một cây khác như xà cừ, me, dừa nên vợ chồng ông lấy mốc ranh giới đó canh tác từ đó đến nay, lúc chưa đo đạc, vợ chồng ông rằng toàn bộ diện tích đất ông rào là phần diện tích đất nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Hiền và phần còn lại là khai phá. Nay vợ chồng bà Hiền lại khởi kiện vợ chồng ông và đòi vợ chồng ông trả lại đất nên vợ chồng ông không đồng ý.

Căn cứ đo đạc chính lý bản đồ địa chính theo biên bản thẩm định xem xét tại chỗ của Hội đồng thẩm định ngày 10/12/2021 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/12/2013 giữa bà Trần Thị H, ông Trần Quang Th với bà Đinh Thị Trúc L. Trên cơ sở giấy xác nhận của những người trồng cây cho ông gia đình bà Hiền, danh sách nhận cây phân tán năm 2006 của Lâm trường NS.

Xét yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H, Hội đồng xét xử xét thấy: Nguồn gốc diện tích đất các bên tranh chấp là của gia đình bà Trần Thị H khai hoang và trồng cây phân tán từ năm 2006 đến năm 2013 gia đình bà Hiền sang nhượng cho bà Đinh Thị Trúc L với diện tích 7250m², vợ chồng bà Ly, ông Sơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2013. Thực hiện quy hoạch làm đường D3, bà Ly và ông Sơn đã cống hiến theo Quyết định số 4233/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 diện tích 1128,7m² thuộc thửa số 617B, vậy diện tích đất còn lại tại GCN là 6121,3m² bao gồm thửa số 617, 617A, 617C, tại biên bản thẩm định được đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính mà các bên xác định phần nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Ly là 2766,9m² thuộc thửa số 6117D. Quá trình giải quyết và tại phiên tòa, bà Ly, ông Sơn cũng không cung cấp tài liệu chứng cứ nào để chứng minh phần diện tích đất nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là của vợ chồng ông. Do đó, yêu cầu khởi kiện của bà Hiền là có căn cứ chấp nhận nên buộc bà Ly, ông Sơn phải tháo dỡ toàn bộ tài sản nằm trên diện đất 2766,9m² phần nằm ngoài giấy chứng nhận QSDĐ. Có tứ cận: Bắc giáp đường D3; Nam giáp đất bà Trần Thị H; Đông giáp đất ông Sơn, bà Ly; Tây giáp đất ông Nguyễn Hữu Hải, tọa lạc: KP 3, TT TS, huyện NS, tỉnh Ninh Thuận và trả lại diện tích đất trên cho gia đình bà Trần Thị H.

Về một số cây trên trồng trên đất, vợ chồng bà Đinh Thị Trúc L tự chặt phá, bà Hiền không yêu cầu bồi thường nên không xem xét.

[3] Về án phí: Vì yêu cầu của bà Trần Thị H được chấp nhận nên ông Trần Thái S, bà Đinh Thị Trúc L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng mà bà Hiền đã nộp theo biên lai số 0003009 ngày 07/10/2021 tại Chi thi hành án dân sự huyện NS, tỉnh Ninh Thuận.

[4] Về chi phí thẩm định, định giá chi hết 4.885.350 đồng, bà Trần Thị H đã nộp nhưng do yêu cầu bà Hiền được chấp nhận nên ông Sơn, bà Ly phải chịu chi phí tố tụng này. Hoàn trả cho bà Hiền số tiền đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng là 4.885.350 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, 157, 165 Điều 271, 273 và 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 166 và Điều 203 Luật đất đai; Điều 166 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào Điều 26 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn bà Trần Thị Hiền.

2. Buộc ông Trần Thái S, bà Đinh Thị Trúc L tháo dỡ toàn bộ tài sản nằm trên thửa đất số 617D, tờ bản đồ số 22, tứ cận: Bắc giáp đường D3; Nam giáp đất bà Trần Thị H; Đông giáp đất ông Sơn, bà Ly; Tây giáp đất ông Nguyễn

Hữu Hải, tọa lạc: KP 3, TT TS, huyện NS, tỉnh Ninh Thuận và trả lại diện tích đất 2766,9m² cho gia đình bà Trần Thị H.

(Theo đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính ngày 06/01/2022 của Văn phòng ĐKĐĐ chi nhánh huyện NS)

3. Về án phí: Ông Trần Thái S và bà Đinh Thị Trúc L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng mà bà Hiền đã nộp theo biên lai số 0003009 ngày 07/10/2021 tại Chi thi hành án dân sự huyện NS, tỉnh Ninh Thuận.

4. Về chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc ông Trần Thái S và bà Đinh Thị Trúc L phải chịu 4.885.350 đồng. Hoàn trả cho bà Trần Thị H số tiền đã nộp tạm ứng là 4.885.350 đồng.

5. Quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm có mặt nguyên đơn, bị đơn, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; Quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Ninh Thuận;
- VKSND huyện NS;
- THADS huyện NS;
- Luật sư;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Án văn.

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

Đạo Văn Đâu

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

