

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ L
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 12/2023/DS-ST

Ngày: 10/4/2023

V/v: “*Tranh chấp đất đai*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ L

Thành phần HĐXX sơ thẩm gồm có

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Tạ Liễu**

Các Hội Thẩm Nhân Dân: Ông **Phan Vũ Anh Kiệt** và Ông **Nguyễn Văn Quang**

Thư ký phiên tòa: Ông **Võ Chí Công** – Thư ký Tòa án.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân thị xã L tham gia phiên tòa: Bà **Trần Thị Xuân** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 10/4/2023, tại trụ sở TAND thị xã L xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự đã thụ lý số 179/2019/TLST-DS ngày 17 tháng 12 năm 2019 về việc “Tranh chấp đất đai ” Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12/2023/QĐXXST-DS ngày 10/3/2023 giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Tường H, sinh năm 1979, địa chỉ Thôn Thạch Sơn 2A, xã Phước Thuận, Hện Xuyên Mộc, Bà Rịa- Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Bá H, sinh năm 1975,
Địa chỉ: Số 448/3 Lê Văn Sỹ, phường 14, quận 3, tp Hồ Chí Minh.
Theo văn bản ủy quyền ngày 07/01/2022

* **Bị đơn:** Ông Dương Văn N, sinh năm 1966.
Địa chỉ khu phố 5, phường Tân Thiện, thị xã L.

* **Người đại diện theo ủy quyền:** Ông Tô Quang Hoàn, sinh năm 1991
Địa chỉ: 480, Thống Nhất, phường Tân An, thị xã L, tỉnh Bình Thuận
Theo văn bản ủy quyền ngày 22/11/2021.

* **Người có quyền, nghĩa vụ liên quan:** bà Trần Thị Phương, sinh năm 1967
Địa chỉ khu phố 5, phường Tân Thiện, thị xã L.

* **Người đại diện theo ủy quyền:** ông Tô Quang Hoàn, sinh năm 1991
Địa chỉ: 127, Thống Nhất, phường Tân Thiện, thị xã L, tỉnh Bình Thuận

Theo văn bản ủy quyền ngày 14/12/2021.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 25/11/2019 và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của và nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn là người có quyền sử dụng thửa đất số 13, tờ bản đồ số 01, diện tích 1461m² tọa lạc tại phường Tân Thiện, thị xã L theo Giấy CNQSD Đất số AI 188105 do UBND thị xã L cấp ngày 02/5/2007, vì ở xa nên nguyên đơn không trực tiếp sử dụng

Tháng 7/2019 nguyên đơn phát hiện ông N lấn chiếm 150m² nên đề nghị UBND phường Tân Thiện hòa giải nhưng không Thành nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông N trả lại cho nguyên đơn 150m² đất. Tuy nhiên sau khi có kết quả đo đạc lại và trả lời của cơ quan chức năng thì diện tích đất tranh chấp nằm trong giấy CNQSD đất của nguyên đơn là 67,8m², phần còn lại nằm trong giấy CNQSD Đất của ông N là 43,7m². Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn 67,8m² như sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai cung cấp ngày 14/12/2022 kèm theo công văn số 1604/CN.VPĐKĐDLG.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người liên quan, ông Tô Quang Hoàn trình bày: Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không chấp nhận yêu cầu của ông H. Bị đơn và người liên quan cho rằng diện tích đất ông H tranh chấp với bị đơn đã được nhà nước cấp cho bị đơn tại thửa số 20, tờ bản đồ số 02, Giấy CNQSD Đất số BB 925934 ngày 7/7/2010 là hợp pháp. Giữa ranh đất hai bên có hàng cây rừng tồn tại từ lâu, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả 67,8m² đất thì không đúng với thực tế đất của bị đơn nên bị đơn không đồng ý chấp nhận.

Kết quả đo đạc lại tại thực địa thể hiện tại bản sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp giữa ông Nguyễn Tường H với ông Dương Văn N của Chi nhánh VPĐKĐĐ thị xã L ngày 14/12/2022 thể hiện: Diện tích đất hai bên tranh chấp nằm trong Giấy CNQSD Đất của nguyên đơn là 67,8m², phần còn lại nằm trong giấy CNQSD Đất của ông N là 43,7m²

Tại biên bản định giá ngày 08/01/20220 thì đất có giá 500.000đồng/m²

Đại diện VKSND thị xã L tham gia phiên tòa phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa HĐXX, những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng và đầy đủ trình tự thủ tục tố tụng, những người tham gia tố tụng nguyên đơn, bị đơn người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng, do đó Tòa án đưa vụ án ra xét xử là đúng quy định.

Về nội dung: tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn hoàn trả lại diện tích đất tranh chấp 67,8m². Căn cứ kết quả đo đạc thẩm định lại và công văn số

1604/CN.VPĐKĐĐLG ngày 09/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã L thì yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ nên đề nghị HĐXX chấp nhận.

Về án phí, đương sự phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN;

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã L tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy;

[1] Về thẩm quyền của Tòa án: Nguyên đơn kiện bị đơn yêu cầu bị đơn hoàn trả 67,8m². Đây là quan hệ tranh chấp đất đai quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, đối tượng tranh chấp có địa chỉ tại thị xã L nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án thị xã L theo quy định Điều 35 và 39 của BLTTDS năm 2015.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét nguồn gốc thửa đất theo giấy CNQSD đất số AI 188105 được UBND thị xã L, tỉnh Bình Thuận cấp cho bà Đặng Thị Mừng ngày 02/5/2007. Thửa số 23, tờ bản đồ số 01, địa chỉ thửa đất tại phường Tân Thiện, thị xã L có diện tích sử dụng là 1461,0m².

Ngày 11.6.2007 bà Đặng Thị Mừng cHên nhượng lại cho ông Nguyễn N Tuân và bà Nguyễn Thị Trí được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã L cập nhật biến động ngày 29/6/2007.

Ngày 22/5/2019 ông Nguyễn N Tuân và bà Nguyễn Thị Trí làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất trên cho ông Nguyễn Tường H và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã L cập nhật biến động ngày 04/6/2019.

Về nguồn gốc đất của ông Dương Văn N là nhận thừa kế lại từ thửa đất số 41, tờ bản đồ số 07, Giấy CNQSD đất số I 873922 do UBND Hện Hàm Tân cấp ngày 05/11/1997

[2.2] Theo Công văn số 718/UBND-TNMT ngày 01/4/2021 của Ủy ban nhân thị xã L thì;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 925934, cấp ngày 07/7/2010, tờ bản đồ số 02, địa chỉ thửa đất, khu phố 5, phường Tân Thiện, thị xã L, diện tích sử dụng 1.885,4m² cho Ông Dương Văn N, là do ông Dương Văn N nhận thừa kế từ cha ông là ông Dương Văn Nhạc theo Giấy CNQSD Đất số I 873922, cấp ngày 05/11/1997. Về trình tự thủ tục giải quyết hồ sơ nhận thừa kế quyền sử dụng đất và cấp Giấy CNQSD Đất được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 129 Luật Đất đai năm 2003 và Điều 14 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009.

Theo Công văn số 641/UBND-TNMT ngày 22/3/2021 của Ủy ban nhân thị xã L thì;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 188105 được UBND thị xã L, tỉnh Bình Thuận cấp cho bà Đặng Thị Mừng ngày 02/5/2007 tại thửa số 23, tờ bản đồ số 01, địa chỉ thửa đất tại phường Tân Thiện, thị xã L với diện tích sử dụng 1.461m² hiện nay ông Nguyễn Tường H đang sử dụng là đúng trình tự, thủ tục quy định tại khoản 2 Điều 48 và Điều 136 nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003 và đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐCP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013.

Từ các tài liệu, chứng cứ nêu trên cho thấy, nguyên đơn và bị đơn đều là người có quyền sử dụng hợp pháp các thửa đất được cấp.

[2.3] Xét quá trình quản lý và sử dụng đất giữa các bên, với ông Nguyễn Tường H, lẽ ra tại thời điểm nhận chuyển giao quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông Nguyễn N Tuấn và bà Nguyễn Thị Trí sang cho ông. Ông H phải cùng với vợ chồng ông Tuấn-bà Trí và những hộ sử dụng đất liền kề trong đó có ông N đến xác định thực trạng thửa đất và ranh giới, cắm mốc, phân định nhưng ông không thực hiện.

[3] Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện từ buộc bị đơn hoàn trả 150m² đất, nay nguyên đơn chỉ yêu cầu buộc bị đơn hoàn trả là 67,8m². Việc thay đổi nay không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên HĐXX chấp nhận.

[4] Căn cứ kết quả đo đạc thẩm định lại và công văn số 1604/CN.VPĐKĐDLG ngày 09/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã L thì diện tích nguyên đơn yêu cầu bị đơn hoàn trả là 67,8m² là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Với bị đơn cho rằng, ranh đất hai bên có hàng cây rừng tồn tại từ lâu nên không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Xét ý kiến của bị đơn HĐXX nhận thấy, qua xem xét thẩm định tại chỗ có thể hiện một số gốc cây nhưng nguyên đơn không thừa nhận là nằm ở ranh giới hai thửa đất. Bị đơn cũng không có tài liệu chứng minh là những gốc cây nêu trên là ranh giới hai thửa đất nên lời trình bày của bị đơn là không có cơ sở.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí, Căn cứ biên bản định giá thì giá đất 500.000đồng/01m² x 67,8m² = 33.900.000 đồng x 5 = 1.695.000 đồng.

Về chi phí tố tụng, tại phiên tòa nguyên đơn tự nguyện chịu 50%, buộc bị đơn hoàn trả lại 50%. Chi phí gồm có: đo vẽ 8.892.000 đồng, chi phí thẩm định và định giá 4.200.000 đồng . Tổng cộng 2 khoảng 13.092.000 đồng : 2 = 6.546.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH;

Căn cứ: Khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 166 Luật Đất đai năm 2013.

Khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

1. Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tường H

Buộc ông Dương Văn N phải hoàn trả cho ông Nguyễn Tường H 67,8m² đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 188105 được UBND thị xã L, tỉnh Bình Thuận cấp cho bà Đặng Thị Mừng ngày 02/5/2007 tại thửa số 23, tờ bản đồ số 01, địa chỉ thửa đất tại phường Tân Thiện, thị xã L, được cập nhật biến động cho ông Nguyễn Tường H ngày 04/6/2019. (Kèm theo sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã L ngày 14/12/2022)

2. Về án phí: Ông Dương Văn N phải chịu 1.695.000 đồng án phí Dân sự sơ thẩm,

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Tường H 750.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông H đã nộp tại biên lai thu số 0022554 ngày 16/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã L.

3. Về chi phí tố tụng ông Nguyễn Tường H phải chịu 6.546.000 đồng (đã nộp đủ)

Buộc ông Dương Văn N phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Tường H 50% chi phí tố tụng với số tiền là 6.546.000 đồng

Án xử công khai, báo cho các đương sự có mặt biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án tại địa phương.

Án có hiệu lực 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7,9 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.

- **Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Bình Thuận;
- VKSND thị xã L;
- Chi cục thị xã L;
- Đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

Tạ Liễu

