

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

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

Bản án số: 24 /2021/DS-ST

Ngày: 23/11/2021

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 **Nguyễn Văn Quang** và ông **Võ Đức Hơn**

Thư ký phiên tòa: Bà **Đào Thị Yên Nhi** – Thẩm phán.

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

Trong ngày 23/11/2021, tại trụ sở TAND thị xã LaGi xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự đã thụ lý số 156/2020/TLST-DS ngày 02 tháng 11 năm 2020 về việc “Tranh chấp đất đai ” Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 40/2021/QĐXXST-DS ngày 07/7/2021 và thông báo dời phiên tòa số 01/2021 ngày 05/8 /2021, thông báo dời phiên tòa số 02/2021 ngày 26/8 /202, thông báo dời phiên tòa số 03/2021 ngày 20/9 /2021 giữa các đương sự:

***Nguyên Đơn:** Ông Phan Thanh P, sinh năm 1953 (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố 4, phường Tân Thiện, thị xã Lagi.

***Bị đơn :** Ông Nguyễn Văn Phấn, sinh năm 1965 và bà Phạm Thị Ng, sinh năm 1967. Ông P ủy quyền cho bà Ng, theo văn bản ủy quyền ngày 25/11/2020

Địa chỉ: Thôn Phước Thọ, xã Tân Phước, thị xã L, tỉnh Bình Thuận (vắng mặt)

*** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:** Ông Trần Hải Cường, sinh năm 1976

Địa chỉ: Khu phố 3, thị trấn Tân Minh, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận.

Theo văn bản ủy quyền lập ngày 20/9/2021 (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 31/8/2020 và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Phan Thanh P trình bày: Ngày 5/11/1997 ông được Ủy ban nhân dân huyện Hàm Tân cũ cấp thửa đất số 462, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.294 m², giấy chứng nhận QSD đất cố định. Sau khi được

cấp ông đã sử dụng ổn định, đúng mục đích và đã nhiều lần tách, đổi thửa mua, bán tặng cho cụ thể.

Ngày 07.4.2004 ông tách ra một thửa có diện tích là 125m², số thửa 462a sang nhượng cho ông Dương Ngoãn. Đến ngày 22/6/2011 thì ông Ngoãn được UBND thị xã Lagi cấp giấy CNQSD đất số BG 037453, sau đó thửa đất trên được sang nhượng cho nhiều người và hiện nay là ông Đỗ Khắc Vũ và bà Huỳnh Thị Hiệp đang sử dụng.

Cũng trong năm 2004 ông có tách thêm một thửa là thửa số 462, diện tích 242 m², tờ bản đồ số 7 và cho con gái của ông là Phan Thị Hiền, thửa đất này ngày 13/9/2004 được UBND huyện Hàm Tân cấp giấy CNQSD đất số AA 187442. Cùng trong thời gian trên, ông tiếp tục tách thửa và cấp đổi giấy CNQSD đất gồm có thửa 881, tờ bản đồ số 37, diện tích 184 m². Hiện nay thửa 462 và thửa 881 đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quyết Tiến.

Ngày 28/01/2019 phần đất còn lại ông tiếp tục tách thành hai thửa, thửa 916, tờ bản đồ số 37 diện tích 307,4 m², giấy chứng nhận QSD đất số CO 722369 và thửa 915 tờ bản đồ số 37 diện tích 409 m², giấy chứng nhận QSD đất số CO 722370. Thửa 916 đã sang nhượng lại cho ông Nguyễn Văn Hiệp và bà Nguyễn Thị Thắm. Thửa 915 thì ông đã bán cho bà Đài nhưng chỉ bán 6 mét theo đường bê tông. (tổng diện tích thửa 462a + 462 + 881 + 916 + 915 = 1.267,4 m²).

Phần còn lại của thửa 915 ông chưa tách thửa có diện tích theo đo đạc là 90,5m² đã bị vợ chồng ông P1bà Ng lấn chiếm. Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông P1bà Ng phải trả lại cho ông 90,5m² đất.

Bị đơn ông Nguyễn Văn P1và bà Phan Thị Ng trình bày: Nguồn gốc thửa đất của gia đình ông bà hiện nay đang sử dụng là do vợ chồng ông, bà nhận chuyển nhượng từ bà Bảy Chiến vào năm 1993, diện tích khoảng 1.500 m². Lúc sang nhượng ranh giới giữa đất vợ chồng bà và ông P ở phía trước là cây dúi, đây là loại cây rừng mọc tự nhiên, phía sau thửa đất là cây Sầu Đồng (cây xoan), ranh này người bán đất đã chỉ. Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông, bà sử dụng liên tục đến năm 1997 thì được Ủy ban nhân dân huyện Hàm Tân (cũ) cấp Giấy CNQSD đất số L 966044 ngày 09/7/1998, thửa số 477, tờ bản đồ số 7, diện tích được cấp là 1507 m². Năm 2004 vợ chồng ông bà tách một thửa có diện tích là 420m², sau khi tách thì đã sang nhượng cho ông Để và bà Mai. Diện tích thửa đất còn lại sau khi tách là 1087m², trong đó hướng đông giáp đất ông Nguyễn Thanh P, vợ chồng ông bà vẫn sử dụng ổn định.

Năm 2018, nhà nước có chủ trương cấp đổi Giấy chứng nhận mới, thời gian này do bà Ng và ông P1đã ly hôn nên bà Ng đi ở chỗ khác, nhà đất để các con và ông P1ở. Ông P1đã tự làm thủ tục cấp đổi giấy mới và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp lại bằng giấy chứng nhận mới, số CM 65043 ngày 25/7/2018. Tuy nhiên sở Tài nguyên cấp đổi lại thì diện tích được cấp chỉ có 982,1m², mất của vợ chồng ông bà 104,9m², do ông P1là người không biết chữ nên không phát hiện sai sót, sau khi cấp thì ông P1cất giữ Giấy chứng nhận. Đến tháng 3 năm 2019 vợ chồng ông bà tách thửa cho con trai Nguyễn Văn Nhanh, khi tách thửa mới phát hiện mất đất.

Đối với ông P là người có đất giáp ranh, ông P đã bán hết cho người khác, nay ông P cho rằng vợ chồng ông bà lấn chiếm 90,5m² là không đúng vì vậy vợ chồng bà không đồng ý chấp nhận.

Người làm chứng bà Trương Thị Chương Đài trình bày: Ngày 09/9/2019 bà và vợ chồng ông P đã làm thủ tục chuyển quyền nhượng toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số 915, tờ bản đồ số 37, Giấy CNQSD đất số CO 722370. Thửa đất có diện tích 409m², địa chỉ thửa đất, Thôn Phước Thọ, xã Tân Phước, thị xã Lagi và đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Lagi cập nhật sang cho bà vào ngày 03/10/2019. Ngoài ra theo bà thì bà không biết ông Trung là ai, bà chỉ biết vợ chồng ông P bà Liên và bà xác định là nhận chuyển nhượng từ ông P bà Liên thửa đất 915. Sau khi hợp đồng có hiệu lực, ông P đã giao và bà đã nhận đất làm nhà ở cho đến nay. Bà đã nhận đất đủ thửa 915 và đã rào chắn làm ranh giới với các chủ đất liền kề. Việc ông P nói còn đất và tranh chấp với vợ chồng ông P1 bà Ng bà không biết và bà không liên quan, đồng thời bà không tranh chấp với ai.

Bà xác định việc bà chuyển nhượng đất của vợ chồng ông P là hợp pháp, hiện nay ông P tranh chấp đất với vợ chồng ông Phấn, bà Ng ở thửa đất nào thì bà không biết. Bà không liên quan gì đến việc tranh chấp trên do đó bà đề nghị tòa án không mời bà tham gia tố tụng gì trong vụ án, bà đề nghị được vắng mặt tất cả trong quá trình giải quyết vụ án giữa ông P và ông P1 bà Ng.

*Theo biên bản thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản ngày 29/01/2021 thể hiện;

*Trên đất tranh chấp có 01 hàng rào lưới B40 và 07 trụ bê tông do bị đơn trồng vào năm 2020.

. Trên ranh giới đất tranh chấp do bà Ng chỉ, có 01 gốc dúi lâu năm về phía nam thửa đất, chu vi gốc 10cm và 01 gốc sấu đông lâu năm (Xoan) về hướng bắc thửa đất, đường kính 30cm .

. Trên ranh giới đất tranh chấp do ông P chỉ, không có tài sản gì.

* Giá trị đất theo giá thị trường là 1.280.000 đ/ 01 m² x diện tích theo kết quả đo đạt của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Lagi. Theo bản sơ đồ hiện trạng ngày 19/3/2021 do chi nhánh VPĐKĐĐ cung cấp thì diện tích đất tranh chấp là 90,5m². Như vậy giá trị thửa đất là: 90,5m² x 1.280.000 đ/ 01 m² = 115.840.000 đồng.

* Sau khi có kết quả đo đạc, tại biên bản làm việc(áp sổ) ngày 08/4/2021, đại diện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Lagi, Phòng Tài nguyên Môi trường thị xã Lagi và đại diện Ủy ban nhân dân xã Tân Phước đã xác định. Diện tích đất hai bên tranh chấp 90,5m² không nằm trong Giấy CNQSD đất của ông Phan Thanh P.

Những tài sản còn lại theo ghi nhận tại biên bản thẩm định, các đương sự không yêu cầu định giá.

* Tại công văn số 1259/CN.VPĐKĐĐ LaGi ngày 07/5/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Lagi đã xác định, toàn bộ thửa đất 915, diện tích 409m² ông Phan Thanh P đã chuyển nhượng cho bà Trương Thị Chương Đài.

* Tại công văn số 1727/UBND-TNMT ngày 16/6/2021 của Ủy ban nhân dân thị xã Lagi xác định, thửa đất 915, tờ bản đồ số 37, diện tích 409m², Giấy CNQSD đất số CO 722370 cấp ngày 28/01/2019 là cấp riêng cho ông Phan Thanh P.

Đại diện VKSND thị xã Lagi 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 đã chấp hành đúng vì vậy đề nghị HĐXX tiếp tục giải quyết vụ kiện theo thủ tục chung.

Về nội dung: Diện tích đất hiện nay đang tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn có nguồn gốc được tách ra từ thửa số 462, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.294 m², giấy chứng nhận QSD đất số I 831691 do Ủy ban nhân dân huyện Hàm Tân (cũ) cấp ngày 5/11/1997. Quá trình sử dụng, ông Phan Thanh P sau 05 lần cập nhật biên động thửa 462, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.294 m² cho thấy: Tổng diện tích các thửa được tách gồm; thửa 462a, diện tích 125m² ; thửa 462, diện tích 242m²; thửa 881, diện tích 184m²; thửa 916, diện tích 307,4m²; thửa 915, diện tích 409m² (thửa 462a + 462 + 881 + 916 + 915 = 1.267,4 m²). So với diện tích đất được cấp ban đầu là 1.294 m² thì có sự chênh lệch thiếu của ông P là 26,6m². Quá trình thu thập chứng cứ cho thấy diện tích đất tranh chấp nằm trong thửa 915, Giấy CNQSD đất số CO 722370 cấp ngày 28/01/2019. Tuy nhiên toàn bộ thửa đất 915, diện tích 409m² ông Phan Thanh P đã chuyển nhượng cho bà Trương Thị Chương Đài ngày 09/9/2019. Ngoài ra căn cứ vào nguồn gốc đất ông P qua 5 lần tách thửa và chuyển nhượng thì diện tích đất của ông P trên sổ gốc chỉ còn lại 26,6m².

Tại biên bản làm việc ngày 08/4/2021, đại diện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Lagi, Phòng Tài nguyên Môi trường thị xã Lagi và đại diện Ủy ban nhân dân xã Tân Phước. Sau khi đối chiếu sơ đồ, vị trí các thửa đất đã xác định, diện tích đất hai bên tranh chấp 90,5m² không nằm trong Giấy CNQSD đất của ông Phan Thanh P

Từ căn cứ trên VKS đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Về án phí, ông P là người cao tuổi nên đề nghị HĐXX miễn toàn bộ án phí, ông P phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

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 Lagi 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 90,5m² đất thuộc thửa 915, tờ bản đồ số 37, diện tích 409m², Giấy CNQSD đất số CO 722370 cấp ngày 28/01/2019. Địa chỉ thửa đất tại thôn Phước Thọ, xã Tân Phước, thị xã Lagi. Đây là quan hệ tranh chấp đất đai nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa thị xã Lagi theo quy định Điều 26, 35 và 39 của BLTTDS năm 2015.

[2] Về nội dung:

[2.1] Thửa đất 915, tờ bản đồ số 37, diện tích 409m², Giấy CNQSD đất số CO 722370 cấp ngày 28/01/2019 của ông Phan Thanh P có nguồn gốc được tách ra từ thửa số 462, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.294 m², giấy chứng nhận QSD đất số I 831691 do Ủy ban nhân dân huyện Hàm Tân (cũ) cấp ngày 5/11/1997.

[2.2] Quá trình sử dụng : Ông Phan Thanh P, sau 05 lần cập nhật biên động thửa 462, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.294 m² cho thấy: Tổng diện tích các thửa được tách gồm; thửa 462a, diện tích 125m²; thửa 462, diện tích 242m²; thửa 881, diện tích 184m²; thửa 916, diện tích 307,4m²; thửa 915, diện tích 409m² (thửa 462a + 462 + 881 + 916 + 915 = 1.267,4 m²). So với diện tích đất được cấp ban đầu là 1.294 m² thì có sự chênh lệch thiếu của ông P là 26,6m². (1,294m² - 1.267,4 m² = 26,6m²) nay ông P khai nại thiếu 90,5m² là không có cơ sở.

[2.3] Tại biên bản làm việc ngày 08/4/2021 đại diện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Lagi, Phòng Tài nguyên Môi trường thị xã Lagi và đại diện Ủy ban nhân dân xã Tân Phước. Sau khi đối chiếu sơ đồ, vị trí các thửa đất đã xác định, diện tích đất hai bên tranh chấp 90,5m² không nằm trong Giấy CNQSD đất của ông Phan Thanh P.

[2.4] Căn cứ công văn số 1259/CN.VPĐKĐĐ LaGi ngày 07/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Lagi. Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Phan Thanh P- bà Huỳnh Thị Liên cho bên nhận chuyển nhượng là bà Trương Thị Chương Đài được Văn phòng Công chứng Lagi chứng thực ngày 09/9/2019 thì: Toàn bộ thửa đất 915, diện tích 409m² ông Phan Thanh P đã chuyển nhượng cho bà Trương Thị Chương Đài.

Từ căn cứ trên cho thấy; ông Phan Thanh P khai, thửa 915 ông đã cho con tên Phan Thanh Trung, sau đó con ông chuyển nhượng cho bà Đài một phần là không có cơ sở.

[2.5] Căn cứ sơ đồ vị trí của thửa đất 915, tờ bản đồ số 37 kèm theo Giấy CNQSD đất số CO 722370 cấp ngày 28/01/2019 của ông Phan Thanh P thì, phía tây giáp thửa đất 145 của vợ chồng bị đơn. Thửa 915 ông P đã chuyển nhượng toàn bộ cho bà Đài do đó ông cho rằng bị đơn lấn chiếm của ông 90,5m² đất tại thửa 915 là không có căn cứ.

[2.6] Trên cơ sở xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/01/2021 thể hiện, ranh giới đất giữa hai bên do ông P chỉ không có gì làm cột mốc. Ngược lại về phía bị đơn đã chứng minh, ranh giới hai bên là các gốc cây ở phía trước cũng như ở phía sau thửa đất. Các cây này ông P không thừa nhận, nhưng căn cứ vào tình trạng sử dụng đất thực tế cũng như sự tồn tại lâu năm của các gốc cây này cho thấy việc chỉ dẫn của bị đơn là có cơ sở.

Từ nhận định trên HĐXX nhận thấy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là buộc bị đơn trả 90,5m² đất tại thửa 915, tờ bản đồ số 37, Giấy CNQSD đất số CO 722370 cấp ngày 28/01/2019.

[4] Về án phí: Nguyên đơn là người cao tuổi nhưng chỉ có đơn xin miễn tiền tạm ứng án phí mà không có đơn đề nghị miễn án phí nên phải chịu án phí về yêu cầu không được chấp nhận theo quy định.

Về chi phí tố tụng, do yêu cầu của ông P không được chấp nhận nên ông phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 2.900.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH;

Căn cứ: Các Điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Điều 166 Luật Đất đai năm 2013.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016.

1. Tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phan Thanh P về việc “ Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn P1– bà Phạm Thị Ng phải hoàn trả 90,5m² đất tại thửa 915, tờ bản đồ số 37, Giấy CNQSD đất số CO 722370 cấp ngày 28/01/2019” .

2. Về án phí: Ông Phan Thanh P phải chịu 5.792.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Phan Thanh P phải chịu 2.900.000 đồng tiền chi phí tố tụng (đã nộp đủ)

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 P.

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 Lagi;
- Chi cục thị xã Lagi;
- Đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

Tạ Liễu

