

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TUY PHONG
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: **02/2024/DS-ST**

Ngày: 17/01/2024

V/v “*Tranh chấp
quyền sử dụng đất*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TUY PHONG, TỈNH BÌNH THUẬN

-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 Lê Hưng Quang

2/ Ông Phạm Hồng Sơn

-Thư ký ghi biên bản phiên tòa: ông Đắc Quốc Tuấn, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tuy Phong

-Đại diện Viện kiểm sát huyện Tuy Phong tham gia phiên tòa: Ông Lâm Đa Cha - Kiểm sát viên

Trong ngày 17 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tuy Phong xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 325/2022/TLST-DS ngày 10 tháng 11 năm 2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 22/2023/QĐXX-DS, ngày 10/5/2023 và các Quyết định hoãn phiên tòa của Tòa án nhân dân huyện Tuy Phong, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Bùi Đắc Đ, sinh năm 1967; Địa chỉ: số 201, thôn L, xã M, huyện P, Bình Thuận - Do ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1960; Địa chỉ: xóm 15, thôn H1, xã C, huyện P, Bình Thuận đại diện theo ủy quyền ngày 13/10/2022; Có mặt

2. Bị đơn: Bà Hồ Thị Đoan T, sinh năm 1975; Địa chỉ: số 93A đường Hai Bà Trưng, tổ 1, phường D, thành phố P1, tỉnh Gia Lai; Do ông Nguyễn Dương P, sinh năm 1981; Địa chỉ: khu phố G1, thị trấn C, huyện P đại diện theo ủy quyền ngày 09/12/2022; Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 02/11/2022 và các lời khai tại Tòa án, đại diện nguyên đơn ông Nguyễn Văn T1 trình bày: Trước đây gia đình ông Bùi Đắc Đ có diện tích 18.210m² được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN số 719QSĐĐ/1 do ông Bùi Đắc Đ đại diện đứng tên, sau đó anh em ông Đ mới thống nhất phân chia mỗi người một thửa đất trong đất chia cho ông Bùi Đắc K diện tích 3.000m², sau đó ông K chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Bích T2 năm 2016, bà T2 sang nhượng lại cho bà Hồ Thị Đoan T năm 2018. Còn diện tích 6.157,7m² tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 633524 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Thuận cấp cho hộ ông Bùi Đắc Đ

ngày 20/6/2017 cũng có nguồn gốc tách từ diện tích 18.210m² đất tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN số 719QSDĐ/1 do ông Đ đứng tên trước đây. Sau khi được cấp giấy chứng nhận do ông Đ nghĩ đất của mình đủ diện tích nên không đo lại nhưng đến năm 2021 tiến hành kiểm tra thì mới phát hiện đất bị thiếu diện tích nằm giáp ranh đất bà T có rào trụ bê tông và giăng dây thép gai nên ông Đ mới làm đơn đến UBND xã Hòa Minh giải quyết nhưng bà T không hợp tác, vì vậy ông Đ mới làm đơn khởi kiện ra Tòa. Diện tích đất tranh chấp Hội đồng xem xét, thẩm định đo đạc xác định là 739,1m², diện tích này nằm trong diện tích 6.157,7m² tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 633524 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Thuận cấp cho hộ ông Bùi Đắc Đ. Do vậy, ông đại diện cho ông Bùi Đắc Đ yêu cầu bà T dỡ hàng rào, giao đất cho ông Đ.

- Ông Nguyễn Dương P đại diện bị đơn (bà Hồ Thị Đoan T) trình bày tại biên bản ghi lời khai đương sự ngày 10/5/2023: Theo đơn khởi kiện của ông Bùi Đắc Đ buộc bà Hồ Thị Đoan T giao trả diện tích hơn 700m², ông không đồng ý theo yêu cầu của ông Đ, mặc dù theo bản vẽ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tuy Phong ngày 06/02/2023 đo đạc dư diện tích bà T mua nhưng diện tích ngang mặt đường bà T mua lại của bà Nguyễn Thị Bích T2 không đủ 50m.

Ông đề nghị Tòa án triệu tập ông Bùi Đắc Đ chủ đất trước đây và bà Nguyễn Thị Bích T2 là người chuyển nhượng đất cho bà T để làm rõ diện tích đất ông Đ tranh chấp với bà T.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Tuy Phong phát biểu ý kiến như sau:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã tuân thủ theo đúng các quy định về pháp luật tố tụng dân sự

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm và đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử

- Việc chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

Quan điểm về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng: khoản 6, 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, 147, điểm b khoản 2 điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 115, 158, 168 Bộ Luật dân sự và các Điều 99, 100, 203 Luật Đất đai; 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 của Tòa án.

Đề nghị HĐXX tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Đắc Đ về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và buộc tháo dỡ, di dời tài sản đối với bị đơn bà Hồ Thị Đoan T.

Buộc bà Hồ Thị Đoan T tháo dỡ 23 trụ bê tông cao 2m; 15 trụ bê tông cao 01m, giăng dây kẽm gai, để trả lại quyền sử dụng đất 739,1m² cho hộ ông Bùi Đắc Đ theo mảnh chính lý thửa đất, tờ bản đồ số 30 239506-9.

Về án phí và chi phí tố tụng: Buộc bị đơn chịu theo quy định của 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] Về tư cách đương sự và quan hệ pháp luật tranh chấp:

Nguyên đơn ông Bùi Đắc Đ khởi kiện yêu cầu bà Hồ Thị Đoan T phải giao trả quyền sử dụng đất nên xác định ông Đ là nguyên đơn trong vụ án, bà Hồ Thị Đoan T là bị đơn.

Trong quá trình xác minh thu thập chứng cứ nguyên đơn ông Bùi Đắc Đ xuất trình Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 633524 cấp cho hộ do ông đại diện đứng tên, để làm căn cứ khởi kiện và yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Hồ Thị Đoan T giao cho ông diện tích 739,1m² đất. Đại diện bị đơn đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chứng tỏ, đây là việc kiện “Tranh chấp quyền sử dụng đất” là quan hệ pháp luật thuộc trường hợp tranh chấp dân sự theo quy định tại Điều 26 Bộ Luật Tố tụng dân sự được điều chỉnh bởi pháp luật dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ Luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét nguồn gốc và cơ sở xác lập tài sản tranh chấp:

Diện tích 739,1m² đất tranh chấp sau khi đo đạc thực tế xác định nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 633524 cấp cho hộ ông Bùi Đắc Đ, có nguồn gốc tách từ diện tích 18.210m² tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN số 719QSĐĐ/1 cấp cho hộ ông Đ vào năm 2000 và diện tích đất cấp hiện bà hồ Thị Đoan T đứng tên đăng ký biến động ngày 06/01/2018 cũng có nguồn gốc tách từ diện tích 18.210m² tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN số 719QSĐĐ/1 cấp cho hộ ông Bùi Đắc Đ, đã cấp mới cho vợ chồng ông Bùi Đắc K tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 108438 do UBND huyện Tuy Phong cấp ngày 10/9/2007 là 3.000m², ông K chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Bích T2 năm 2016, bà T2 sang nhượng lại cho bà Hồ Thị Đoan T năm 2018.

Xét diện tích đất cấp cho ông Đ nếu không bao gồm diện tích 739,1m² đất tranh chấp thì thiếu không đủ diện tích được cấp giấy chứng nhận. Diện tích đất hiện bà T đứng tên nhận chuyển nhượng từ hộ ông K nếu không bao gồm diện tích 739,1m² đất tranh chấp thì diện tích vẫn đủ thậm chí dư 11,4m². Tuy nhiên, đại diện bị đơn cho rằng đất của bà T theo bản vẽ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp mặt dù dư diện tích nhưng diện tích chiều ngang mặt trước bị thiếu hơn 10m so với diện tích trong giấy chứng nhận 50m.

Xét thấy, việc đại diện bị đơn cho rằng chiều ngang mặt trước thiếu thì không có căn cứ, bởi diện tích đất ông Bùi Đắc K do cấp trước đây không có tọa độ cho nên không có thể xác định được chính xác cụ thể. Do vậy, đại diện bị đơn cho rằng diện tích đất chiều ngang mặt trước bị thiếu, trong khi diện tích đất cấp cho hộ ông Đ bao gồm diện tích tranh chấp thì mới đủ theo giấy chứng nhận là 6.157,7m² và diện tích bà T không bao gồm diện tích tranh chấp hiện tại vẫn đủ hơn 3.000m². Ông Bùi Đắc K và bà T2 khai ông bà không nhớ hàng trụ găng dây kềm có phải tồn tại từ trước giờ hay không thì ông bà không nhớ vì quá lâu, cho nên bị đơn cho rằng đất của bà thiếu mặt trước ngang là không có cơ sở. Vì đất nông nghiệp tỷ lệ đo đạc chênh lệch có thể cho phép.

[3] Xét yêu cầu của đương sự : Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn phải trả diện tích 739,1m², nguyên đơn cho rằng phía bị đơn tự rào lấn chiếm đất nên yêu cầu giao trả, chứng cứ ông đưa ra để chứng minh cho yêu cầu của ông là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 633524. Sau khi đo đạc thì diện tích đất tranh chấp thực tế nằm trong diện tích đất 6.157,7m² mà UBND

huyện Tuy Phong cấp cho ông. Vì vậy, yêu cầu của ông Bùi Đắc Đ là căn cứ nên chấp nhận.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tuy Phong về việc giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Đắc Đ về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với bà Hồ Thị Đoan T. Xét thấy, quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát là phù hợp với quy định pháp luật nên ghi nhận.

Từ những phân tích nhận định nêu trên, đủ cơ sở khẳng định việc ông Bùi Đắc Đ khởi kiện bà Hồ Thị Đoan T có căn cứ chấp nhận. Buộc bà Hồ Thị Đoan T nhổ, tháo dỡ di dời 23 trụ bê tông, cao 2 mét; 15 trụ bê tông, cao 1 mét, giằng dây kẽm gai. Giao trả cho ông Bùi Đắc Đ quyền sử dụng diện tích 739,1m² trên diện tích 6.157,7m² tại Giấy chứng nhận số CE 633524 mang tên hộ Bùi Đắc Đ.

[4] Về phần án phí và chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí DSST và chi phí tố tụng theo quy định.

Ông Bùi Đắc Đ đã tạm nộp số tiền 4.000.000đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và bản vẽ, trong đó chi bồi dưỡng cho Hội đồng là 2.829.000đ (hai triệu, tám trăm hai mươi chín ngàn đồng) và chi phí bản vẽ tại hợp đồng dịch vụ số: 302/202/HĐDV-CNTP ngày 28/3/2023 với số tiền là 1.171.000đ (một triệu, một trăm bảy mươi một ngàn đồng) nên buộc bà Hồ Thị Đoan T phải hoàn trả lại cho ông Đ số tiền trên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Áp dụng: khoản 3 Điều 26, Khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, 147, 157, 158, điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm a khoản 2 Điều 27 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 của Tòa án.

[2] Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Đắc Đ đối với bà Hồ Thị Đoan T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Buộc bà Hồ Thị Đoan T nhổ, tháo dỡ và di dời **23** trụ bê tông, cao 2 mét; **15** trụ bê tông, cao 1 mét và dây kẽm gai. Giao cho ông Bùi Đắc Đ quyền sử dụng diện tích 739,1m²/6.157,7m² đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 633524 mang tên hộ Bùi Đắc Đ do UBND huyện Tuy Phong cấp ngày 20/6/2017 (*kèm mảnh chính lý thửa đất tờ bản đồ 30 (239506 -9) ngày 06/02/2023*);

- **Về án phí:** Bà Hồ Thị Đoan T phải nộp **300.000đ** (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Bùi Đắc Đ số tiền **875.000đ** (tám trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0011129 ngày 10/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Phong.

- **Về chi phí tố tụng :** Buộc bà Hồ Thị Đoan T phải hoàn trả lại cho ông Bùi Đắc Đ số tiền **4.000.000đ** (bốn triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và bản vẽ.

[3] Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày niêm yết công khai hoặc tổng đạt 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 bị 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:

- VKSND (tỉnh+huyện);
- Tòa án ND tỉnh;
- Các đương sự;
- THA huyện;
- Lưu HS.

(Đã ký)

Lý Văn Lầy

