

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TUY PHƯỚC,
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Bản án số: 128/2023/DS-ST
Ngày 10-8-2023
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TUY PHƯỚC, TỈNH BÌNH ĐỊNH**

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Lệ Quyên.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Tạ Xuân Chiến.
2. Bà Nguyễn Thị Thu Hiền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Mai, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Hoài – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 8 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 75/2022/TLST-DS ngày 16 tháng 5 năm 2022, về việc tranh chấp quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 170/2023/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 6 năm 2023; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phan Công T, sinh năm 1960; địa chỉ: Thôn K, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định; có mặt.

Bị đơn:

- Ông Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1963; địa chỉ: Thôn K, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Ông Đỗ Văn S, sinh năm 1974; địa chỉ: Thôn K, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định; có mặt.

- Bà Đặng Thị Đức T2, sinh năm 1975; địa chỉ: Thôn K, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định; vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà Phan Thị N, sinh năm 1966; địa chỉ: Thôn K, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà N: Ông Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1963; địa chỉ: Thôn K, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định; là người đại diện theo ủy

quyền(Văn bản ủy quyền ngày 27 tháng 02 năm 2023); có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị Kim Q, sinh năm 1977; địa chỉ: Thôn K, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà Q: Ông Đỗ Văn S, sinh năm 1974; địa chỉ: Thôn K, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 27 tháng 02 năm 2023); có mặt.

- Ông Phan Văn T3, sinh năm 1971; địa chỉ: Thôn K, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông T3: Bà Đặng Thị Đức T2, sinh năm 1975; địa chỉ: Thôn K, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định; là người đại diện theo ủy quyền(Văn bản ủy quyền ngày 27 tháng 02 năm 2023); vắng mặt.

- Chị Phan Tú Q1, sinh năm 1988; địa chỉ: B lô B, chung cư H, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Ông Nguyễn Tấn H, sinh năm 1969; địa chỉ: Thôn K, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Bà Lê Thị T4, sinh năm 1970; địa chỉ: Thôn K, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định; vắng mặt.

- Chị Nguyễn Thị Hoài N1; địa chỉ: Thôn K, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định; vắng mặt.

- Anh Nguyễn Hoài V; địa chỉ: Thôn K, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định; vắng mặt.

- Anh Nguyễn Hoài V1; địa chỉ: Thôn K, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định; vắng mặt.

- Anh Nguyễn Hoài Â; địa chỉ: Thôn K, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định; vắng mặt.

- Chị Nguyễn Thị Hoài C; địa chỉ: Thôn K, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định; vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1971; địa chỉ: Thôn K, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định; vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân huyện T; địa chỉ: B N, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bình Định.

Người đại diện hợp pháp của UBND huyện T: Ông Huỳnh N2; địa chỉ: B N, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bình Định; là người đại diện theo pháp luật (Chủ tịch UBND huyện T); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 18 tháng 4 năm 2022, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Phan Công T trình bày: Hộ của ông vào năm

2020 gồm 02 thành viên là ông và con gái là Phan Tú Q1, sinh năm 1988. Thời điểm này ông đã ly hôn với vợ ông.

Ông kinh doanh “cà phơ Xóm Núi” tại thôn K, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định. Do có nhu cầu mở rộng kinh doanh nên ông nhờ anh con cậu ruột ông là ông Nguyễn Trọng H1 liên hệ với các hộ lân cận với quán để mua lại đất nông nghiệp. Sau khi mua được đất thì ông có lập thủ tục để thuê lại quyền sử dụng đất này.

Căn cứ theo Quyết định số 719/QĐ-UBND ngày 24 tháng 02 năm 2020 của UBND huyện T, hộ của ông được thuê đất để đầu tư xây dựng “Khu cà phơ sinh thái Xóm Núi” tại thôn K, xã P, huyện T. Diện tích được thuê là 2.815 m². Thời hạn thuê 50 năm. Diện tích đất ông được thuê từ 08 thửa gồm các thửa như sau: 462, 780, 781, 464, 463, 473, 465, 445 cùng tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại thôn K, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định. Trong đó ông Nguyễn Trọng H1 nhận chuyển nhượng 05 thửa trước, còn 05 thửa còn lại thì ông liên hệ để bồi thường rồi thuê đất. 08 thửa đất này ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sổ thửa đổi thành cùng thửa đất số 796, tờ bản đồ số 28, diện tích 2.815m². Mọi thủ tục hành chính về đất ông đã thực hiện xong.

Trong số diện tích ông H1 nhận chuyển nhượng sau đó giao lại cho UBND huyện T để cho ông thuê đất có thửa số 445, tờ bản đồ số 28 của hộ ông Nguyễn Tấn H, bà Lê Thị T4. Hộ ông H, bà T4 có bao nhiêu thành viên thì ông không biết vì ông giao việc mua đất cho ông H1. Thửa đất này tiếp giáp với đất của vợ chồng ông Nguyễn Thanh T1, vợ chồng ông Đỗ Văn S, vợ chồng bà Đặng Thị Đức T2. Quá trình trước đây các hộ này mua bán đất với ai và như thế nào thì ông hoàn toàn không biết.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông tiến hành đổ đất để đầu tư xây dựng Khu cà phơ thì phát hiện các hộ ông T1, ông S, bà T2 sử dụng lấn sang diện tích ông được cấp giấy chứng nhận. Quá trình làm việc ông có trao đổi cũng như hòa giải tại xã nhưng không thành. Do đó ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông T1, vợ chồng ông S, vợ chồng bà T2 trả lại cho ông phần diện tích mà ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa, ông rút yêu cầu buộc vợ chồng ông T1 trả lại đất, giữ nguyên yêu cầu vợ chồng ông S, vợ chồng bà T2 trả lại đất.

Theo bản tự khai ngày 21 tháng 6 năm 2022, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T1 trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 63, tọa lạc tại thôn K, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định là của vợ chồng ông và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tiếp giáp phía đông thửa đất nhà ông là thửa đất ruộng. Gia đình ông sử dụng có tràn nước thải ra ruộng nên vợ chồng ông B là chủ ruộng và con gái là bà Nguyễn Thị P chửi mắng vợ chồng ông. Vì vậy vợ chồng ông phải mua ruộng của ông B để xả nước thải. Diện tích mua không thể hiện cụ thể nhưng thỏa thuận mua là mua theo chiều ngang nhà kéo dài ra sau cho đến hết ruộng. Giá mua là 500.000 đồng. Tuy

nhien thời điểm này nhà nước không có chủ trương mua bán ruộng nên phải lập giấy tờ mướn ruộng mà không phải là mua bán. Từ đó vợ chồng ông sử dụng đất. Đến năm 2013, theo chủ trương thì ruộng được gia hạn đến năm 2063. Lúc này bà Nguyễn Thị P (tên thường gọi là bà L) đến nhà nói về việc phải trả tiền đất. Bà Lê n rằng cha bà (ông Nguyễn Tấn B1) bán đất đến nay giờ gia hạn phải trả tiền thêm. Do đó, vợ chồng ông đưa thêm cho bà L 5.000.000 đồng. Bà Lê nhận tiền nhưng không chịu ký tên.

Trên phần đất vợ chồng ông mua của ông B1, vợ chồng ông đổ đất xây hồ nước và trồng cây ăn quả.

Việc ông H1 mua đất của ông H, bà P như thế nào thì ông không biết. Chỉ đến khi phát sinh tranh chấp thì ông mới được biết phần đất ông B1 bán cho ông đã được anh em ông H, bà P bán cho ông H1. Nay ông T khởi kiện yêu cầu trả lại đất ông đã mua thì ông không đồng ý vì đất này ông mua. Ông đại diện cho vợ ông là bà Phan Thị N thống nhất mọi ý kiến như trên.

Theo biên bản ghi lời khai ngày 21 tháng 6 năm 2022, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn và là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn S trình bày: Bà Nguyễn Thị Kim Q là vợ của ông. Nguồn gốc thửa đất số 08, tờ bản đồ số 63, tọa lạc tại thôn K, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định là của ông bà để lại. Vợ chồng ông đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14 tháng 06 năm 2018 theo số CN 410137.

Năm 2010, phần đất tiếp giáp với đất vợ chồng ông sử dụng là đất bà P đang canh tác. Cụ thể đất bà P canh tác là của ai thì ông không rõ lắm. Vợ chồng ông và bà P thống nhất hai bên đổi đất, vợ chồng ông lấy phần đất ruộng của bà P đang canh tác và bà P lấy một phần đất của ông tiếp giáp với nhà bà P.

Phần đất ông đổi của bà P ông đổ đất làm chuồng gà. Sau đó chuồng bị sập thì vợ chồng ông để trống không trồng trọt gì.

Việc ông H bán đất cho ông H1, ông T ông không biết gì. Đến khi ông T khởi kiện thì ông mới được biết. Nay ông T khởi kiện yêu cầu trả lại đất thì vợ chồng ông không đồng ý vì đất này ông đã đổi với bà P. Giấy đổi đất với bà P ông đã làm mất không còn giữ.

Theo biên bản ghi lời khai ngày 11 tháng 6 năm 2022, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Đức T2 trình bày:. Chồng bà là ông Phan Văn T3. Nguồn gốc thửa đất số 07, tờ bản đồ số 63, tọa lạc tại thôn K, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định là vợ chồng bà mua. Vợ chồng bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2018. Tiếp giáp phía Đông thửa đất vợ chồng bà mua là đất của ông Nguyễn Tấn B1. Cụ thể nhà nước công nhận cho ai thì bà không biết chỉ biết là vợ chồng ông Nguyễn Tấn B1 canh tác, sau đó đến con gái là Nguyễn Thị P canh tác.

Khoảng vào năm 2006, vợ chồng bà có sử dụng đất có để thất thoát nước thải qua đất của ông B1. Vợ chồng ông B1 nhiều lần đến hăm dọa vợ chồng bà,

yêu cầu vợ chồng bà hoặc phải mua đất hoặc không được để nước thải chảy ra nữa. Do đó vợ chồng bà buộc phải mua của vợ chồng ông B1 100m² đất để lấy chỗ thoát nước thải. Giá mua là 06 chỉ vàng. Năm 2013, theo chủ trương thì nhà nước gia hạn đất, bà Nguyễn Thị P có nói vợ chồng bà là đất gia hạn nên vợ chồng bà phải trả tiền tiếp. Do đó vợ chồng bà trả cho bà P 19.500.000 đồng. Tuy nhiên bà P không viết giấy tên bà P mà viết giấy tên ông H và viết với danh nghĩa là cho đất.

Việc ông H bán đất cho ông H1, ông T thế nào bà hoàn toàn không biết. Nay ông T khởi kiện yêu cầu trả đất, vợ chồng bà không đồng ý vì đất này vợ chồng bà đã mua.

Theo biên bản ghi lời khai ngày 03 tháng 3 năm 2023, bị đơn ông Nguyễn Tấn H trình bày: Ông có vợ là Lê Thị T4. Ông và vợ ông kết hôn năm 1989. Sau khi kết hôn, vợ chồng ông ở chung hộ với cha ông là ông Nguyễn Tấn B1.

Năm 1990, theo chủ trương cân đối giao quyền sử dụng đất nông nghiệp. Ông, vợ ông và con gái Nguyễn Thị Hoài N1 sống chung hộ với cha ông nên cha ông đại diện cho vợ chồng, con ông nhận ruộng. Hạn mức đất được nhận là 500m²/người, trong đó gia đình ông có 03 người nên nhận được 1.500m². Cũng trong năm 1990, vợ chồng ông ra ở riêng nên yêu cầu cha ông chia ruộng để vợ chồng ông canh tác. Cha ông chia cho vợ chồng ông thửa đất số 445, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại thôn K, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định. Tuy nhiên, khi kiểm tra thì diện tích đất không đủ nên vợ chồng ông không đồng ý nhận và yêu cầu cha ông giao thửa khác. Hiện nay, cha ông có giao cho ông thửa đất khác và ông canh tác từ năm 1990 cho đến nay. Thửa số 445 do em gái ông là Nguyễn Thị P canh tác từ năm 1990 cho đến nay.

Việc ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế nào thì ông không biết vì thực tế ông không canh tác nên không giữ sổ. Ông chỉ nhớ cha bảo ông ký để làm sổ nhưng đưa ruộng khác cho ông làm. Sổ này do ai giữ ông cũng không rõ.

Khoảng vào năm 2019, ông Nguyễn Trọng H1 có gặp ông và nói việc bà P có bán ruộng cho ông H1 nhưng sổ đỏ đứng tên ông và vợ nên nhờ ông ký giấy tờ bán đất. Thực tế mua bán bao nhiêu, mua bán thế nào ông hoàn toàn không biết và không nhận bất kỳ khoản tiền nào từ ông H1.

Nay ông T khởi kiện tranh chấp đất với các hộ xung quanh, ông khẳng định ông và gia đình ông không liên quan gì trong việc mua bán cũng như sử dụng thửa đất này.

Tòa án có cho ông xem “ Giấy cho đất ” không đề ngày tháng, nội dung ông để lại cho bà Đặng Thị Đức T2 100m² đất, ông khẳng định hoàn toàn không có việc ông mua bán, tặng cho đất gì cho bà T2, chữ ký trên giấy cho đất không phải của ông. Đất này của bà P thì không thể do ông cho, bán.

Vợ chồng ông có tất cả 05 người con gồm: Nguyễn Thị Hoài N1, Nguyễn Hoài V, Nguyễn Hoài V1, Nguyễn Hoài Á, Nguyễn Thị Hoài C. Các con hiện chung hộ với vợ chồng ông.

Tại bản công văn số 606/UBND-TNMT ngày 09 tháng 5 năm 2023, UBND huyện T trình bày:

Những căn cứ và chủ trương để cho hộ ông Phan Công T thuê đất: Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ T5 quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất; Quyết định số 1072/QĐ- UBND ngày 02 tháng 4 năm 2019 của UBND tỉnh B về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2019 huyện T; Văn bản số 1602/UBND-TNMT ngày 28 tháng 11 năm 2018 và Văn bản số 574/UBND-TNMT ngày 01 tháng 7 năm 2019 của UBND huyện T về việc hộ ông Phan Công T xin thuê đất để đầu tư xây dựng Khu cà phơ sinh thái, giải trí Xóm Núi tại thôn K, xã P; trên cơ sở hồ sơ xin thuê đất của hộ ông Phan Công T và ý kiến thống nhất đề nghị của UBND xã P, UBND huyện đã ban hành Quyết định số 719/QĐ-UBND ngày 24 tháng 02 năm 2020 về việc cho hộ ông Phan Công T thuê đất để đầu tư xây dựng Khu cà phơ sinh thái, giải trí Xóm Núi tại thôn K, xã P, tại thửa đất số 796, tờ bản đồ số 28, diện tích 2.815m² theo đúng quy định.

Ý kiến của UBND huyện về khởi kiện của hộ ông Phan Công T: Căn cứ Quyết định số 719/QĐ-UBND ngày 24 tháng 02 năm 2020 của UBND huyện T về việc cho hộ ông Phan Công T thuê đất để đầu tư xây dựng Khu cà phơ sinh thái, giải trí Xóm Núi tại thôn K, xã P, P và Môi trường huyện T đã tiến hành ký Hợp đồng thuê đất số 03/2020/HĐ-TĐ ngày 27 tháng 3 năm 2020; đồng thời, cắm mốc giao đất trên thực địa và đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận QSD đất QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, ký ngày 28 tháng 9 năm 2020 theo quy định. Do vậy, việc quản lý, sử dụng thửa đất nêu trên thuộc trách nhiệm của hộ ông Phan Công T.

Tại phiên Toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tuy Phước phát biểu: Về thủ tục tố tụng: Tòa án tiến hành thu thập đầy đủ các tài liệu, chứng cứ liên quan đến vụ án. Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đình chỉ xét xử yêu cầu của ông T đối với việc yêu cầu ông T1 trả lại đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Ông Phan Công T khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Thanh T1, ông Đỗ Văn S, bà Đặng Thị Đức T2 trả lại diện tích đất lấn chiếm là tranh chấp quyền sử dụng đất thuộc

thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Vị trí thửa đất tọa lạc tại thôn K, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về sự có mặt của người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của UBND huyện T, ông Nguyễn Thanh T1, chị Phan Tú Q2 mặt nhưng có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Bà Đặng Thị Đức T2, ông Nguyễn Tấn H, bà Lê Thị T4, chị Nguyễn Thị Hoài N1, anh Nguyễn Hoài V, anh Nguyễn Hoài V1, anh Nguyễn Hoài Â, chị Nguyễn Thị Hoài C, bà Nguyễn Thị P vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Tập phiên tòa, ông Phan Công T rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu ông Nguyễn Thanh T1 trả lại đất mà để ông và ông T1 tự thỏa thuận giải quyết. Xét thấy việc rút một phần yêu cầu của ông T là tự nguyện nên áp dụng Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Phan Công T và ông Nguyễn Thanh T1. Ông T giữ nguyên yêu cầu ông Đỗ Văn S và bà Đặng Thị Đức T2 trả lại đất nên Hội đồng xét xử tiếp tục xem xét.

[4] Thửa đất số 445, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại thôn K, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Tấn H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 400693 ngày 14 tháng 02 năm 2012. Tiếp giáp với thửa đất của hộ ông H là các thửa đất số 07, tờ bản đồ số 63 của vợ chồng bà Đặng Thị Đức T2, ông Phan Văn T3, thửa đất số 08, tờ bản đồ số 63 của vợ chồng ông Đỗ Văn S, bà Nguyễn Thị Kim Q. Thửa đất số 07 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà T2, ông T3 và thửa đất số 08 cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông S, bà Q.

[5] Năm 2019, ông Nguyễn Trọng H1 nhận chuyển nhượng thửa đất số 445 từ hộ ông Nguyễn Tấn H. Theo lời khai của ông H thể hiện, thửa đất số 445 được cấp cho hộ gia đình ông nhưng người thực tế sử dụng là bà P, ông không mua bán, chuyển nhượng cho cá nhân nào. Năm 2019, ông H1 có nhờ ông ký giấy tờ để bà P bán đất cho ông. Như vậy, dù ông H không quản lý sử dụng đất nhưng ông là người được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, do đó theo quy định tại Điều 167, Điều 188 của Luật đất đai, hộ gia đình ông H có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng có hiệu lực từ ngày ông H1 được chỉnh lý biên động, ngày 15 tháng 5 năm 2019.

[6] Hộ ông Phan Công T được UBND huyện T cho thuê đất để thực hiện dự án khu du lịch sinh thái “Cà phơ Xóm N” theo Quyết định số 719/QĐ-UBND ngày 24 tháng 02 năm 2020. Diện tích được thuê là 2.815 m². Thời hạn thuê 50 năm. Hiện trạng thuê có trích đo địa chính kèm theo. Diện tích hộ ông T được thuê là từ 08 thửa gồm các thửa như sau: 462, 780, 781, 464, 463, 473, 465, 445 cùng tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại thôn K, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định. Hộ ông T

đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 740295 ngày 28 tháng 9 năm 2020 và số thửa đổi thành cùng thửa đất số 796, tờ bản đồ số 28, diện tích 2815m².

[7] Quá trình ông T triển khai thực hiện xây dựng thì giữa ông T và các gia đình ông S, bà T2 phát sinh tranh chấp. Theo bà T2 trình bày, bà sử dụng đất từ thửa 445 là do nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị P, chị ruột ông Nguyễn Tấn H. Bà có xuất trình “*giấy cho đất*”, nội dung thể hiện ông H có cho bà T2 100 m² đất để làm nhà vệ sinh. Tuy nhiên ông H khẳng định ông không cho đất cho bà T2 và chữ ký trên giấy cho đất không phải của ông. Lời khai bà T2 thừa nhận chữ ký do bà P tự ký. Theo như ông S trình bày, vợ chồng ông có thửa đất gần với nhà của bà P nên hai bên có đổi đất. Diện tích mà ông T và ông đang tranh chấp là diện tích đất mà ông đã đổi với bà P. Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ cũng như thực hiện biện pháp để lấy lời khai của bà P nhưng không thực hiện được. Do đó, bà T2 cho rằng đã nhận chuyển nhượng và ông S cho rằng đã đổi đất với bà P nhưng không đưa ra được chứng cứ nào để chứng minh trình bày của mình là có căn cứ.

[8] Kết quả trích đo địa chính khu đất ngày 13 tháng 3 năm 2023 thể hiện, vợ chồng bà T2, ông T3 và vợ chồng ông S, bà Q đều xây nhà ngoài phạm vi diện tích đất mà mình được công nhận quyền sử dụng và lấn sang thửa đất số 445. Tuy nhiên, khi hộ ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không được cấp toàn quyền sử dụng đối với thửa đất số 445 mà chỉ được cấp một phần. Mặc dù hộ ông T nộp tiền thuê toàn bộ thửa đất số 445 nhưng ông chỉ được cấp giấy chứng nhận 01 phần và tại phiên tòa ông chỉ yêu cầu trả lại diện tích đất lấn chiếm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình ông.

[9] Phần đất ông T và ông S đang tranh chấp có diện tích 59,6 m². Phần này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông T. Ông S cho rằng đã đổi đất với bà P nhưng không đưa ra được tài liệu chứng cứ nào để chứng minh đã đổi đất và theo pháp luật thì ông H mới là chủ quyền sử dụng đất. Trên diện tích đất lấn chiếm, ông S không xây dựng công trình mà chỉ trồng trụ bê tông kéo lưới B40 không kiên cố. Do đó, áp dụng khoản 5 Điều 166 Luật đất đai, Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sự, buộc vợ chồng ông S, bà Q phải tháo dỡ tường rào lưới B40 để trả lại cho hộ ông Phan Công T 59,6m².

[10] Phần mái tole của vợ chồng bà T2, ông T3 có diện tích 49,5m². Tuy nhiên, ông T chỉ yêu cầu trả lại phần đất có diện tích 33,1 m². Vợ chồng bà T2, ông T3 đã xây dựng công trình kiên cố gồm hệ thống mái hiên bằng tole, nền lát gạch ceramit, khung sắt bao quanh. Cũng như ông S, bà T2 cũng không đưa ra được tài liệu chứng cứ nào để chứng minh đã nhận chuyển nhượng đất từ ông H hoặc bà P. Tuy vợ chồng ông bà đã xây dựng công trình kiên cố nhưng thửa đất trên chỉ được UBND huyện T cho hộ ông T thuê nên không thể công nhận quyền sử dụng và hoàn trả giá trị bằng tiền cho hộ bà T2. Do đó, áp dụng khoản 5 Điều 166 Luật đất đai, Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sự, buộc vợ chồng bà T2, ông T3 phải tháo dỡ mái hiên và các công trình trên đất để trả lại cho hộ ông

Phan Công T 33,1 m².

[11] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 12.000.000 đồng. Vì yêu cầu của ông T được chấp nhận nên vợ chồng ông S, bà Q và vợ chồng bà T2, ông T3 phải chịu các chi phí này. Đối với phần ông T rút yêu cầu khởi kiện thì ông T phải chịu. Trong đó ông T phải chịu 1/3 tương đương với 12.000.000 đồng/3 = 4.000.000 đồng. Phần vợ chồng ông S, bà Q phải chịu là 1/3 tương đương 12.000.000 đồng/3 = 4.000.000 đồng. Phần vợ chồng bà T2, ông T3 phải chịu là 1/3 tương đương 12.000.000 đồng/3 = 4.000.000 đồng. Do ông T đã nộp tạm ứng trước nên các đương sự phải hoàn lại số tiền này cho ông T.

[12] Về án phí dân sự sơ thẩm: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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, do yêu cầu của ông T được chấp nhận nên các bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch. Trong đó vợ chồng ông S, bà Q chịu 300.000 đồng và vợ chồng bà T2, ông T3 chịu 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, điều 228, Điều 244, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 175, 176, Điều 221 của Bộ luật dân sự; Điều 166, 167, 188 của Luật đất đai; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội,

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phan Công T.

1. Buộc vợ chồng ông Đỗ Văn S, bà Nguyễn Thị Kim Q tháo dỡ trụ bê tông kéo lưới B40 để trả lại cho hộ ông Phan Công T 59,6m² đất thuộc thửa đất số 796, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại thôn K, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định.

Hiện trạng, tứ cận tương ứng với phần 1 trên sơ đồ bản vẽ ngày 13 tháng 3 năm 2023 kèm theo.

2. Buộc vợ chồng bà Đặng Thị Đức T2, ông Phan Văn T3 tháo dỡ mái hiên bằng tole, nền lát gạch ceramit, khung sắt bao quanh để trả lại cho hộ ông Phan Công T 33,1 m² đất thuộc thửa đất số 796, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại thôn K, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định.

Hiện trạng, tứ cận tương ứng với phần 2 trên sơ đồ bản vẽ ngày 13 tháng 3 năm 2023 kèm theo.

3. Đình chỉ xét xử yêu cầu của ông Phan Công T về việc yêu cầu ông Nguyễn Thanh T1 trả lại đất.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Buộc ông Phan Công T phải chịu 4.000.000 (bốn triệu) đồng. Ông T đã nộp xong.

Buộc vợ chồng ông Đỗ Văn S, bà Nguyễn Thị Kim Q phải chịu 4.000.000 (bốn triệu) đồng. Vợ chồng ông S, bà Q phải hoàn lại số tiền này cho ông Phan Công T.

Buộc vợ chồng bà Đặng Thị Đức T2, ông Phan Văn T3 phải chịu 4.000.000 (bốn triệu) đồng. Vợ chồng bà T2, ông T3 phải hoàn lại số tiền này cho ông Phan Công T.

5. Về án phí:

Vợ chồng ông Đỗ Văn S, bà Nguyễn Thị Kim Q phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm nộp vào Ngân sách nhà nước.

Vợ chồng bà Đặng Thị Đức T2, ông Phan Văn T3 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm nộp vào Ngân sách nhà nước.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND H. Tuy Phước;
- CCTHADS H. Tuy Phước;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Lệ Quyên