| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**THỊ XÃ BẾN CÁT**<br>**TỈNH BÌNH DƯƠNG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Bản án số: 72/2022/DS-ST<br>Ngày 30-9-2022<br>V/v tranh chấp quyền sử dụng đất | |

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BẾN CÁT, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Ông Vũ Phước Thành

*Các Hội thẩm nhân dân*:

1. Ông Đỗ Minh Tùng;

2. Ông Lê Thành Tâm.

***- Thư ký phiên tòa***: Bà Đặng Thị Nga - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương tham gia phiên toà:*** Ông Nguyễn Văn Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 211/2020/TLST-DS ngày 18 tháng 6 năm 2020 về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 157/2022/QĐXXST-DS ngày 14/9/2022, giữa:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Sĩ L, sinh năm 1964

Địa chỉ: Tổ 57, khu J2 CABD, phường HT, thành phố TDM, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Đoàn Văn A, sinh năm 1998; địa chỉ: Ấp Đồng Tr, xã ĐH, huyện DT, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (theo các Giấy ủy quyền cùng ngày 04/6/2020) (có mặt).

- *Các bị đơn:*

1. Ông Vũ Văn D, sinh năm 1980 (có mặt)

Địa chỉ: Số nhà 41/84/3, đường LHP, khu phố 7, phường PL, thành phố TDM, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1960 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 2, khu phố 6, phường VT, thị xã TU, tỉnh Bình Dương.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1974 (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Khu tập thể Công an, khu phố 3, phường PM, thành phố TDM, tỉnh Bình Dương.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*1. Theo các Đơn khởi kiện, Đơn khởi kiện bổ sung và quá trình tố tụng, nguyên đơn Ông Nguyễn Sĩ L và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày như sau:*

Nguyên đơn Ông Nguyễn Sĩ L đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số phát hành: CD 594278, số vào sổ CS05486 ngày 13/7/2016, diện tích đất được cấp là 400m$^2$, tại xã Phú An, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

Vì ông L nhà ở xa, ít xuống đất trông coi nên đã bị các bị đơn ông Vũ Văn D và Nguyễn Văn S cố ý xây dựng công trình, lấn chiếm đất của ông. Vào năm 2019, ông tiến hành đo đạc lại khuôn viên đất thì phát hiện đất ông bị lấn chiếm, nên có yêu cầu các bị đơn tháo dỡ công trình, trả lại đất cho ông, nhưng các bị đơn đã không thực hiện. Ông cũng đã có đơn tranh chấp yêu cầu UBND xã Phú An tiến hành giải quyết, hòa giải nhưng các bên không thỏa thuận được với nhau. Nay ông có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Yêu cầu bị đơn ông Vũ Văn D tháo dỡ phần công trình xây dựng và trả lại cho nguyên đơn phần đất đã lấn chiếm có diện tích theo đo đạc thực tế là 12,9m$^2$ (do ông D đang trực tiếp quản lý, sử dụng trái phép);

- Yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn S tháo dỡ phần công trình xây dựng và trả lại cho nguyên đơn phần đất đã lấn chiếm có diện tích theo đo đạc thực tế là 14,4m$^2$ (do ông S đang trực tiếp quản lý, sử dụng trái phép).

Tại phiên tòa: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên ý kiến và yêu cầu khởi kiện. Nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn ông Nguyễn Văn S số tiền 15.000.000 đồng về chi phí tháo dỡ, di dời phần công trình đã xây dựng lấn chiếm. Nguyên đơn đồng ý với kết quả đo đạc, định giá tài sản và không yêu cầu tiến hành đo đạc, định giá lại.

*2. Bị đơn:*

*2.1. Ông Vũ Văn D trình bày:*

Thửa đất số 2637, tờ bản đồ số 14 của ông đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định, ranh mốc thực tế của thửa đất thời trước thời điểm ông nhận chuyển nhượng cho đến nay đều ổn định. Ông không lấn chiếm của ai hết. Do đó, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L.

Tuy nhiên trong trường hợp Toà án đưa vụ án ra xét xử, căn cứ vào bản vẽ và phán quyết là ông có lấn đất của ông L, thì ông đồng ý tháo dỡ, di dời công trình trên đất có tranh chấp.

Đối với kết quả đo đạc và định giá tài sản thì ông thống nhất và không yêu cầu tiến hành đo đạc, định giá lại.

Tại phiên tòa, bị đơn ông Vũ Văn D giữ nguyên các ý kiến đã trình bày. Ông đồng ý kết quả đo đạc, thẩm định hiện trạng và định giá tài sản. Ông không yêu cầu tiến hành đo đạc, định giá lại.

*1.2. Bị đơn là ông Nguyễn Văn S trình bày:*

Ông giữ nguyên các ý kiến đã trình bày tại Biên bản lấy lời khai của Tòa án. Ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, lý do: Ông không lấn chiếm đất của ai cả.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sổ phát hành BK 719610, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH03107 đối với thửa đất số 509, thuộc tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại Ấp PT, xã PA, thị xã BC, tỉnh Bình Dương đã được cấp đúng trình tự, thủ tục, đúng ranh mốc thực tế ông sử dụng.

Đối với Kết quả đo đạc và định giá thì ông thống nhất và không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Văn S giữ nguyên các ý kiến đã trình bày. Ông đồng ý kết quả đo đạc, thẩm định hiện trạng và định giá tài sản. Ông không yêu cầu tiến hành đo đạc, định giá lại.

** Vị đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát phát biểu ý kiến:*

*Kiểm sát viên đại diện VKSND thị xã Bến Cát phát biểu quan điểm:*

- Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, nên đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn Ông Nguyễn Sĩ L khởi kiện các bị đơn ông Vũ Văn D và ông Nguyễn Văn S với quan hệ là: "Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Các phần đất tranh chấp đều tọa lạc tại xã Phú An, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Đối chiếu với quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, thì thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

[3] Về sự có mặt của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H:

Bà Nguyễn Thị H vắng mặt tại phiên tòa, nhưng đã có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt. Do vậy, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt đối với bà Hà (theo quy định tại khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015).

[4] Về việc nhập các vụ án dân sự:

Xét nguyên đơn Ông Nguyễn Sĩ L khởi kiện các bị đơn ông Vũ Văn D và ông Nguyễn Văn S về việc "tranh chấp quyền sử dụng đất". TAND thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương đã thụ lý 02 vụ án với số thụ lý 211/2020/TLST-DS và 212/2020/TLST-DS cùng ngày 18/6/2020. Sau đó, nhận thấy việc nhập 02 vụ án này vào cùng 01 vụ án mới giải quyết vụ án được nhanh chóng, toàn diện nên TAND thị xã Bến Cát đã tiến hành nhập 02 vụ án này thành vụ án thụ lý số 211/2020/TLST-DS ngày 18/6/2020 (theo Quyết định nhập vụ án dân sự số 01/2022/QĐST-DS ngày 05/01/2022). Xét việc nhập vụ án này là đúng quy định của pháp luật theo quy định tại các Điều 42 và 47 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[5] Về nội dung vụ án:

Nguyên đơn cho rằng các bị đơn ông Vũ Văn D, ông Nguyễn Văn S đã có hành vi lấn chiếm, xây dựng công trình trái phép trên đất của nguyên đơn, nên yêu cầu các bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn phần đất bị lấn chiếm có diện tích theo đo đạc thực tế 12,9m$^2$ (phần ông D lấn chiếm) và 14,4m$^2$ (phần ông S lấn chiếm). Đồng thời, nguyên đơn yêu cầu các bị đơn phải tháo dỡ công trình xây dựng trên các phần đất lấn chiếm. Tại phiên tòa, nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn ông Nguyễn Văn S số tiền 15.000.000 đồng chi phí tháo dỡ, di dời công trình đã lấn chiếm.

Các bị đơn ông Vũ Văn D và Nguyễn Văn S trình bày là các ông xây dựng công trình trên phạm vi GCNQSDĐ đã được cấp, thời điểm xây dựng không ai có ý kiến phản đối, nên các ông không đồng ý trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Riêng bị đơn ông Vũ Văn D trình bày tại phiên tòa rằng nếu HĐXX xác định ông D có hành vi xây lấn, thì ông D đồng ý tự tháo dỡ công trình đã xây dựng.

Phía nguyên đơn Ông Nguyễn Sĩ L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp GCNQSDĐ với số phát hành CD 594278, số vào sổ CS 05486 ngày 13/7/2016, với diện tích 400m$^2$ (50m$^2$ ONT và 350m$^2$ CLN), thuộc thửa số 539, tờ bản đồ số 14, tại xã Phú An, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Đến ngày 07/11/2017, ông L đã chuyển mục đích thêm diện tích 100m$^2$ CLN sang 100m$^2$ ONT (nợ tiền sử dụng đất). Ngày 15/12/2017, ông L đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với việc chuyển mục đích này.

Phía bị đơn ông Vũ Văn D được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp GCNQSDĐ với số phát hành CM 761377, số vào sổ CS 07817 ngày 07/5/2018, với diện tích 814,1m$^2$ CLN, thuộc thửa số 2637, tờ bản đồ số 14 tại xã Phú An, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Đến ngày 07/11/2018, ông D đã chuyển mục đích diện tích 60m$^2$ từ đất CLN sang đất ONT (nợ tiền sử dụng đất).

Phía bị đơn ông Nguyễn Văn S được UBND huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp GCNQSDĐ số phát hành BK 719610, số vào sổ CH03107 ngày 01/8/2012, với diện tích 100m$^2$ CLN, thuộc thửa số 509, tờ bản đồ số 14, tại xã Phú An, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Ngày 28/6/2018, ông S chuyển mục đích 50m$^2$ CLN sang 50m$^2$ ONT.

Quá trình tố tụng, UBND thị xã Bến Cát (do Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Bến Cát được ủy quyền trả lời) xác định việc cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Văn S là đúng quy định của pháp luật. Thời điểm cấp GCN cho ông S thì có Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 12/6/2012 và Trích đo bản đồ địa chính được Phòng Tài nguyên và Môi trường ký xác nhận ngày 03/7/2012.

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương (do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Bến Cát được ủy quyền trả lời) xác định việc cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Sỹ L và ông Vũ Văn D là đúng quy định pháp luật. Việc cấp GCNQSDĐ cho ông Vũ Văn D và Nguyễn Sĩ L không đo đạc thực tế, chỉ thực hiện trích lục bản đồ địa chính theo yêu cầu của chủ sử dụng đất.

Như vậy, việc các đương sự được cấp GCN đều không qua đo đạc thực tế. Tuy nhiên, qua đối chiếu với Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 83-2021 lập ngày 12/7/2021 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Bến Cát thể hiện như sau:

Tổng diện tích đất do nguyên đơn chỉ ranh thực tế là 400m$^2$ là đúng với diện tích mà nguyên đơn được cấp GCNQSDĐ. Phần diện tích thực tế mà các bị đơn được cấp theo GCN (không tính diện tích có tranh chấp) thì vẫn đủ diện tích tương ứng là 814,1m$^2$ (đất của ông D) và 100m$^2$ (đất của ông S). Theo hiện trạng Mảnh trích lục qua đo đạc thực tế thể hiện diện tích mà các bị đơn đã lấn chiếm của nguyên đơn cụ thể như sau: Ông D đã lấn chiếm, sử dụng diện tích đất 12,9m$^2$ (12,7m$^2$ + 0,2m$^2$); ông S lấn chiếm, sử dụng diện tích đất 14,4m$^2$ (1m$^2$ + 12,2m$^2$ + 1,2m$^2$).

Như vậy, việc các bị đơn có hành vi lấn chiếm, xây dựng công trình trên phần đất của nguyên đơn đã được cấp hợp pháp là hành vi trái pháp luật, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn. Việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu các bị đơn phải tháo dỡ công trình, trả lại lại phần đất lấn chiếm cho nguyên đơn là có căn cứ, nên được HĐXX chấp nhận.

Xét nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ số tiền 15.000.000 đồng về chi phí tháo dỡ, di dời cho bị đơn ông Nguyễn Văn S. Đây là ý chí tự nguyện của nguyên đơn, không trái đạo đức, nên HĐXX ghi nhận sự tự nguyện này của nguyên đơn.

[6] Xét ý kiến của vị đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Xét bị đơn ông Nguyễn Văn S là người cao tuổi nên được miễn án phí. Bị đơn ông Vũ Văn D phải nộp án phí theo quy định

của pháp luật. Hoàn lại cho nguyên đơn Ông Nguyễn Sĩ L tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[8] Chi phí đo đạc, định giá tài sản và sao lục hồ sơ: Nguyên đơn Ông Nguyễn Sĩ L tự nguyện nộp toàn bộ, nên được khấu trừ hết vào tiền tạm ứng đã nộp.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 42, 47, 147, 266 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 16 Điều 3; Điều 26; Điều 100 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ 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;

- Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Nguyễn Sĩ L đối với các bị đơn ông Vũ Văn D và Nguyễn Văn S về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất" như sau:

- Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn S phải tháo dỡ, di dời phần tường xây dựng lấn chiếm trên diện tích 14,4m$^2$ (1m$^2$ + 12,2m$^2$ + 1,2m$^2$), thuộc một phần thửa số 539, tờ bản đồ số 14, tại xã Phú An, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương, và trả lại diện tích 14,4m$^2$ này cho nguyên đơn Ông Nguyễn Sĩ L quản lý sử dụng. Phần tường xây bị buộc tháo dỡ, di dời với 02 đoạn tường có kết cấu như sau: Đoạn tường bên hông nhà với chiều dài là 19,98m, chiều cao là: 5,3m phía sau và 4,8m phía trước nhà; đoạn tường phía sau nhà có chiều dài là 1,38m và chiều cao là 5,3m.

- Buộc bị đơn ông Vũ Văn D phải tháo dỡ, di dời phần tường xây dựng lấn chiếm trên diện tích 12,9m$^2$ (12,7m$^2$ + 0,2m$^2$), thuộc một phần thửa số 539, tờ bản đồ số 14, tại xã Phú An, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương, và trả lại diện tích 12,9m$^2$ này cho nguyên đơn Ông Nguyễn Sĩ L quản lý sử dụng. Phần tường xây bị buộc tháo dỡ, di dời có kết cấu như sau: Chiều dài là 18,99m; chiều cao là 5,6m.

(Có sơ đồ kèm theo Bản án).

2. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn Ông Nguyễn Sĩ L về việc hỗ trợ cho bị đơn ông Nguyễn Văn S số tiền 15.000.000 đồng về chi phí tháo dỡ, di dời.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số

tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương hoàn lại cho nguyên đơn Ông Nguyễn Sĩ L 300.000 đồng theo Biên lai tạm ứng số 0047649 và 300.000 đồng theo Biên lai tạm ứng số 0047650 cùng ngày 11/6/2020.

- Bị đơn ông Vũ Văn D phải nộp số tiền 300.000 đồng.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn S được miễn nộp.

4. Chi phí đo đạc, định giá tài sản và sao lục hồ sơ: Nguyên đơn Ông Nguyễn Sĩ L phải nộp số tiền 6.600.000 đồng, được khấu trừ vào tạm ứng đã nộp.

5. Về quyền kháng cáo:

- Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

- Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết công khai theo quy định pháp luật.

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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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 qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

***Nơi nhận:***
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thị xã Bến Cát;
- Chi cục THADS thị xã Bến Cát;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VT.

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

**Vũ Phước Thành**