

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÙ ĐĂNG
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 18/2018/DS-ST

Ngày: 16 /08/2018.

*“V/v: Tranh chấp
quyền sử dụng đất”.*

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÙ ĐĂNG, TỈNH BÌNH PHƯỚC
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

- **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:** ông Trần Văn Xuyên
- **Hội thẩm nhân dân:** ông Nguyễn Mạnh Dũng, ông Nguyễn Quang Liêu.
- **Thư ký phiên tòa:** ông Trần Thế Vinh – là Thư ký Tòa án nhân dân huyện
Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.
- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Đăng tỉnh Bình Phước:**
Bà Đàm Thị Thủy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 15 và 16 tháng 08 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước, mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 190/2017/ DS - ST ngày 12/12/2017, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Theo Quyết định đưa ra xét xử số 40 /QĐST-DS ngày 19 tháng 07 năm 2018 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Nguyễn V Th; Sinh năm: 1984 (Có mặt)
Đàm Th T T; Sinh năm: 1986 (Có mặt)
Địa chỉ: Thôn S L, xã T S , huyện B Đ, tỉnh Bình Phước.
- **Bị đơn:** Nguyễn Th ; Sinh năm: 1970 (Có mặt)
Lê Th N; Sinh năm: 1979 (Có mặt)
Địa chỉ: Thôn S L, xã T S , huyện B Đ, tỉnh Bình Phước.
- **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**
bà Phạm Th H V; Sinh năm 1954 (Có mặt)
Địa chỉ: Thôn S L, xã T S , huyện B Đ, tỉnh Bình Phước.
- **Người làm chứng:** Lê H Đ; Sinh năm: 1977 (Có mặt)
Địa chỉ: Thôn S L, xã T S , huyện B Đ, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 08/12/2017 và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn anh Nguyễn Văn Th và chị Đàm Thị T T thống nhất trình bày: bà Phạm Thị H V có thửa đất diện tích 4931,8m² tại Thôn S L, xã T S, huyện B Đ, tỉnh Bình Phước, được UBND huyện B Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 376605 cấp ngày 27/06/2014.

Vào ngày 15/07/2014 bà Phạm Thị H V có ký hợp đồng chính thức có Công chứng và làm thủ tục tách thửa đất cho các hộ dân như sau:

- Bán cho vợ chồng anh Nguyễn Đ H và vợ là Lâm Thị H diện tích 240,2m², chiều rộng thửa đất 7m, chiều dài 35m. UBND huyện cấp giấy chứng nhận cho vợ chồng anh H chị H ngày 15/08/2014.

- Tặng cho vợ chồng anh Nguyễn Th chị Lê Thị N diện tích 343,4m², chiều rộng thửa đất chiều rộng 10m, chiều dài 35m, giáp liền kề phần đất anh Huy,

UBND huyện cấp giấy chứng nhận cho vợ chồng anh Th chị N ngày 20/08/2014.

- Bán cho vợ chồng Nguyễn Văn Th và vợ là Đàm Thị T T diện tích 240,2m², chiều rộng thửa đất chiều rộng 7m, chiều dài 35m, giáp liền kề đất Nguyễn Th chị Nga, UBND huyện cấp giấy chứng nhận cho vợ tôi vào ngày 15/08/2014.

- Bán cho vợ chồng anh Lê H Đ, chị Bùi Thị H diện tích 343,4m², chiều rộng thửa đất chiều rộng 10m, chiều dài 35m, giáp liền kề phần đất nhà tôi, UBND huyện cấp giấy chứng nhận cho vợ chồng anh Lê H Đ ngày 15/08/2014.

Ngoài ra bà V còn chuyển nhượng cho nhiều người khác liền kề nữa.

Khi mua đất của bà V thì lấy hàng rào phần đất của anh H và vợ là Lâm Thị H làm chuẩn vì anh H đã mua của bà V trước nhưng chưa làm hợp đồng công chứng, anh H đã xây hàng rào kiên cố, đến nay vẫn còn nguyên hiện trạng không thay đổi. (Sau này phần đất của anh H bán lại cho anh Ph chị Hà).

Quá trình sử dụng tôi làm nhà trên đất để lại cách 30cm đất giáp phần đất Nguyễn Th phía sau để đặt ống thoát nước, tháng 09/2017 vợ chồng tôi xây hàng rào ở phía sau giáp đất anh Th, các bên đã thống nhất vị trí tôi xây hàng rào nhưng khi xây xong thì phía Nguyễn Th đã đập hàng rào cho rằng tôi lấn chiếm 30cm ở phía sau. Nay khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết xác định phần đất tranh chấp chiều rộng 30cm chiều dài 35m diện tích hình tam giác, khoảng hơn 2m² quyền sử dụng của vợ chồng tôi là Nguyễn Văn Th và vợ là Đàm Thị T T, yêu cầu bồi thường thiệt hại bức tường Nguyễn Th đã phá trị giá 2.000.000đ.

Ngày 13/07/2018 nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Bị đơn anh Nguyễn Th, chị Lê Thị N thống nhất trình bày: Phần đất nhà tôi do bà V tặng cho, lấy hàng rào xây của nhà anh H làm chuẩn, chiều rộng mặt tiền 10m, chiều rộng phía sau 10,3m, chiều dài 35m, khi bà V đo đất bán cho anh Th từ vị trí 10,3m (ở phía sau), đổ về phía anh Th và các hộ dân khác, nay phía anh Th cho rằng nhà tôi lấn đất tôi không đồng ý.

Anh Nguyễn Văn Th đập hàng rào của tôi trước mà tôi đã xây (cao hơn 1 m) hàng rào của Nguyễn Văn Th cao hơn (hai hàng rào song song và xây sát nhau), cửa 2 cột sắt của tôi, anh Th xây hàng rào cao khoảng 1 m tôi phát hiện ra, chúng tôi thỏa thuận vị trí xây hàng rào các bên đồng ý, sau đó phía anh Nguyễn Văn Th lại không đồng ý.

Tôi đề nghị đo đạc lại các hộ dân khác ở phía dưới nhưng chúng tôi không làm đơn yêu cầu, không chịu trách nhiệm việc đo đạc lại, anh Th tự lo liệu, việc anh Nguyễn V Th thiếu hay thừa đất do bà V chịu trách nhiệm, không liên quan phần đất nhà tôi.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Th H V trình bày: Tôi có bán đất cho anh H là đúng, tặng cho vợ chồng con gái Ng và Thọ và bán đất cho các hộ dân khác tính từ ranh đất hàng rào xây của nhà anh H làm chuẩn, chiều rộng mặt tiền đất nhà Nguyễn Th 10m, chiều rộng phía sau 10,3m, chiều dài 35m, có giấy tờ viết tay đề ngày 29/10/2013; bán đất cho anh Thắng, bán cho anh Lê H Đ và nhiều người khác nữa, khi mua bán và tặng cho thì các bên đã nhận đủ đất và tiền, không tranh chấp gì. Tôi bán đất cho anh Thắng từ vị trí 10,3m (phía sau) giáp nhà anh Thọ. Tôi đề nghị đo đạc lại các hộ dân khác ở phía dưới đo ngược lại, nếu anh anh Thắng dư đất thì phải trả lại, nếu anh anh Thắng thiếu đất thì tôi chịu trách nhiệm bồi thường, phần đất nhà anh anh Thắng thiếu đủ gì không liên quan phần đất nhà anh Thọ. Tôi không làm đơn yêu cầu đo đạc, tôi không chịu trách nhiệm việc đo đạc lại, do phía nguyên đơn phải tự chịu.

Người làm chứng Lê H Đ trình bày: Gia đình anh có mua đất của nhà bà V là đúng, khi mua đo đất tính từ ranh đất hàng rào xây của nhà anh H làm chuẩn, phần đất nhà anh sử dụng đất đầy đủ, ổn định không tranh chấp gì với anh Th.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Đăng phát biểu quan điểm khẳng định: Việc Tòa án thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền; quá trình chuẩn bị xét xử từ khi thụ lý đến nay là án quá hạn. Tại phiên tòa Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đủ trình tự, thủ tục tố tụng, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách tố tụng của các đương sự theo qui định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết nội dung vụ án: Đề nghị chấp nhận theo đơn khởi kiện của nguyên đơn.

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 luận tại phiên tòa, xét thấy:

1/ Về thủ tục tố tụng: Việc thụ lý đơn khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định.
2/ Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Nguyên đơn và bị đơn tranh chấp về quyền sử dụng đất. Vì vậy quan hệ pháp luật là tranh chấp quyền sử dụng đất.

Bị đơn và tài sản tranh chấp tại huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước. Căn cứ vào khoản 3 Điều 25, điểm a khoản 1 Điều 33 và điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự. Xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

3/ Xét nội dung khởi kiện của nguyên đơn, diện tích đất bên anh Th và bên Nguyễn Th tranh chấp chiều rộng 0,3m, chiều dài 35m, phần đất tranh chấp hình tam giác, diện tích đo đạc thực tế là 5,1m², có các điểm tọa độ ký hiệu 5, 6, 9 trên sơ đồ ngày 02/02/2018 do Công ty TNHH - MTV đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401 thực hiện.

Xét thấy khi bà V làm thủ tục tặng cho, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các hộ dân khác thì lấy ranh giới hàng rào xây cố định phần đất của anh H làm chuẩn, ngày nay

hàng rào xây vẫn nguyên hiện trạng không thay đổi, anh H bán lại cho vợ chồng anh Phan Minh Ph, anh Ph sử dụng đất đầy đủ ổn định, đúng vị trí, không tranh chấp với ai.

Theo kết quả đo đạc phần đất nhà Nguyễn Th chiều rộng phía sau 10,3 m. Thừa 0,3m theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp, nhà anh Th sử dụng đất ổn định không tranh chấp chiều rộng phía sau là 6,7m, còn thiếu 0,3m theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

Đối với phần đất của nhà anh Lê H Đ sát ranh bên hông đất với anh Th thì anh Lê H Đ sử dụng đất đầy đủ ổn định, đúng vị trí, không tranh chấp với ai.

Phía bà V và chị Ng., anh Nguyễn Th cho rằng bà V cho chị Ng chiều rộng đất phía sau là 10,3m các bên lập giấy tờ viết tay ngày 29/10/2013, không có công chứng hoặc chứng thực.

Tuy nhiên tại công văn số 770 ngày 26/06/2018 của UBND huyện Bù Đăng trả lời công văn số 144 ngày 30/05/2018 của TAND huyện Bù Đăng, nội dung công văn trả lời của ủy ban huyện xác định UBND huyện Bù Đăng có cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng Nguyễn Th chị Ng diện tích đất chiều rộng 10m, chiều dài thửa đất 35m, theo hợp đồng tặng cho; Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh Th chị Tr diện tích đất chiều rộng 7m, chiều dài thửa đất 35m, theo hợp đồng chuyển nhượng mà các bên đã ký kết trong các hợp đồng, thủ tục cấp giấy chứng nhận là đúng quy định pháp luật. Từ khi tách thửa đất bà V và cấp giấy chứng nhận cho các hộ dân liên quan cho đến nay thì không ai khiếu nại tranh chấp gì về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy việc bà V và chị Ng làm giấy tờ viết tay đề ngày 29/10/2013 nội dung cho con gái là chị Ng thừa đất có nội dung chiều rộng phía sau 10,3 m là không có cơ sở pháp lý.

Phía bà V cho rằng mình bán đất cho vợ chồng anh Nguyễn Th từ vị trí 10,3m đất phía sau nhà anh Th. Hội đồng xét xử xét thấy ý kiến của bà V là không có cơ sở, mâu thuẫn với chính hợp đồng tặng cho đã được công chứng giữa bà với vợ chồng Nguyễn Th chị Ng ngày 20/08/2014.

Phía bị đơn và người liên quan cho rằng không đồng ý với kết quả đo đạc, không đồng ý với việc dùng thước dây để đo đạc, không được đo đạc phần đất nhà bị đơn mà đo đạc từ các hộ dân khác làm chuẩn, nếu anh Th thiếu đất thì bà V chịu trách nhiệm, nét thừa đất thì trả lại cho bà Vinh.

Xét thấy khi các bên làm thủ tục tặng cho, chuyển nhượng, căn cứ vào bức tường hàng rào xây của nhà anh H làm chuẩn, bức tường hiện không thay đổi còn nguyên hiện trạng, vì vậy Tòa án căn cứ vào bức tường xây làm hàng rào nhà anh H làm chuẩn để đo đạc.

Bị đơn và người liên quan không đồng ý với kết quả đo đạc: Mặc dù cán bộ Tòa án đã hướng dẫn nhưng bị đơn và người liên quan không làm đơn yêu cầu, không làm thủ tục để xem xét thẩm định tài sản theo quy định pháp luật, ngoài ra ngày 16/11/2017 khi hòa giải cơ sở, chính quyền địa phương tiến hành khảo sát xem xét hiện trạng đất tranh chấp nhưng phía bị đơn không cho cán bộ đo đạc xác minh nhằm cản trở việc giải quyết vụ án, bị đơn và người liên quan không chấp hành theo quy định pháp luật, nên không chấp nhận ý kiến của bị đơn và người liên quan để xem xét thẩm định lại.

Như vậy phần đất bên anh Th và bên Nguyễn Th tranh chấp diện tích là 5,1m² hình tam giác, có các điểm tọa độ ký hiệu 5, 6, 9 trên sơ đồ ngày 02/02/2018 do Công ty TNHH - MTV đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401 thực hiện thuộc quyền sử dụng của vợ

chồng anh Th chị Tr là có căn cứ, là đúng, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trong phần đất tranh chấp có cột hàng rào do phía Nguyễn Th xây chiều dài 0,3m chiều rộng 0,3m chiều cao 2,8m phần đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng anh Th chị Tr nên anh Th, chị Ng phải tháo dỡ cột hàng rào ra khỏi vị trí đất tranh chấp.

Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại, nguyên đơn rút yêu cầu bồi thường, vì vậy Đình chỉ phần yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn, đương sự có quyền khởi kiện lại theo quy định pháp luật.

4/ Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải nộp tiền án phí theo luật định 300.000đ.

Bị đơn có nghĩa vụ trả lại nguyên đơn số tiền chi phí xác minh thẩm định 3.000.000đ và tiền đo đạc 5.292.000đ, tổng cộng 8.292.000đ

Chi cục Thi hành án huyện Bù Đăng hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào các Điều 105, 107 Bộ luật dân sự 2015; Khoản 5 Điều 166 Luật Đất đai.

- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí của Tòa án;

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn V Th chị Đàm Th T đối với bị đơn anh Nguyễn Th và chị Lê Th N, phần đất tranh chấp hình tam giác có diện tích đất đo đạc thực tế là 5,1m², chiều rộng 0,3m, chiều dài 35m, có các điểm tọa độ ký hiệu 5, 6, 9 thể hiện trên sơ đồ ngày 02/02/2018 do Công ty TNHH - MTV đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401 thực hiện thuộc quyền sử dụng của anh Nguyễn V Th, chị Đàm Th T là đúng.

Anh Nguyễn Th và chị Lê Th N có trách nhiệm tháo dỡ cột hàng rào xây chiều dài 0,3m chiều rộng 0,3m chiều cao 2,8m ra khỏi vị trí đất tranh chấp.

Đình chỉ phần yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn, đương sự có quyền khởi kiện lại theo quy định pháp luật.

2/ Về án phí: Buộc bị đơn anh Nguyễn Th và chị Lê Th N liên đới nộp tiền án phí DSST là 300.000đ.

Chi cục thi hành án huyện Bù Đăng hoàn trả lại cho nguyên đơn anh Nguyễn V Th, chị Đàm Th T số tiền 300.000đ theo biên lai thu tiền số 0021692 ngày 12/12/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bù Đăng.

Bị đơn anh Nguyễn Th và chị Lê Th N có trách nhiệm trả lại anh Nguyễn V Th chị Đàm Th T số tiền chi phí xác minh thẩm định tài sản và đo đạc tổng cộng 8.292.000đ

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 cưỡng chế thi hành án

theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được trích lục bản án hoặc bản sao bản án được niêm yết tại chính quyền địa phương nơi cư trú .

Nơi nhận:

- TAND tỉnh BP;
- VKSND huyện BĐ;
- CCTHA huyện BĐ;
- Đương sự;
- Lưu HS – DS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Trần Văn Xuyên

