TÒA ÁN NHÂN DÂN **TP. PHAN RANG - THÁP CHÀM** **TỈNH NINH THUẬN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 64/2023/DS-ST
Ngày: 29 - 11 – 2023.
V/v: "*Tranh chấp quyền sử dụng đất";*
"Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TP. PHAN RANG - THÁP CHÀM
TỈNH NINH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Hồng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đỗ Quang Dũng.

2. Ông Trần Văn Bình.

***- Thư ký phiên tòa**:* Bà Châu Nguyễn Đoan Trang - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố PR.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố PR tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Như Yến - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 và 29 tháng 11 năm 2023, tại Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang- Tháp Chàm xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 210/2022/DS-ST, ngày 14 tháng 10 năm 2022 về việc:" *Tranh chấp quyền sử dụng đất";"Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 65/2023/QĐXXST- DS ngày 31 tháng 8 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số: 46/2023/QĐHPT, ngày 27/9/2023; Thông báo mở lại phiên tòa số 04/TB-TLVA, ngày ngày 16/10/2023 và Thông báo dời ngày xét xử số 01/TB-TA, ngày 23/10/2023 giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn**:* Vợ chồng bà Diệp Thuỳ T, sinh năm: 1973 và ông Trần Quốc D; sinh năm 1970;

Cùng địa chỉ: Khu phố 5, phường Mỹ B, thành phố PR, tỉnh Ninh Thuận.

***- Bị đơn**:* Vợ chồng bà Trần Thị Mai L, sinh năm: 1969 và ông Trần Trọng Q, sinh năm: 1964.

Cùng địa chỉ: Khu phố 5, phường Mỹ B, thành phố PR, tỉnh Ninh Thuận.

- Người làm chứng:

1. Bà Ngô Thị N, Sinh năm 1939

Địa chỉ: Khu phố 5, phường Mỹ B, thành phố PR, tỉnh Ninh Thuận;

2. Ông Hoàng Văn T1, Sinh năm 1965

Địa chỉ: Số 134/3, đường Nguyễn Thị Minh K, khu phố 5, phường Mỹ B, thành phố PR, tỉnh Ninh Thuận;

3. Ông Phạm Ng, Sinh năm: 1970

Địa chỉ: số 116/16, đường Nguyễn Thị Minh K, khu phố 5, phường Mỹ B, thành phố PR, tỉnh Ninh Thuận;

(Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa, người làm chứng ông Phạm Ng, ông Hoàng Văn T1 và bà Ngô Thị N vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn vợ chồng bà Diệp Thuỳ T và ông Trần Quốc D trình bày:

Năm 2006, vợ chồng tôi có nhận chuyển nhượng một căn nhà nhỏ có diện tích 12,19 m^2 gắn liền với diện tích đất 80,10 m^2 thuộc thửa đất số 46a, tờ bản đồ địa chính số 17-d, tọa lạc tại số 68/21, đường Nguyễn Thị Minh K, xã Văn H, thị xã P (Nay là thửa đất số 134, tờ bản đồ địa chính số 09, phường Mỹ B, thành phố PR) và được Ủy ban nhân dân thành phố PR cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ397211 ngày 07/4/2006, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00532 đứng tên Diệp Thuỳ T và Trần Quốc D. Diện tích đất thực tế mà vợ chồng tôi nhận chuyển nhượng từ ông Trần Thanh H và bà Nguyễn Thị M là 144,9 m^2. Tuy nhiên, tại phiên đo đạc định giá tài sản ngày 31/3/2023 thì diện tích đất thực tế của thửa đất chỉ còn lại là 141m^2. Việc thiếu 3,9m^2 so với diện tích đất mà vợ chồng tôi nhận chuyển nhượng của ông H bà M trước đây thì chúng tôi không có ý kiến gì, vì trong đo đạc bằng thước dây như trước đây đều có sự sai số. Do từ trước năm 2006, nhà nước đã có quy hoạch mở rộng đường giao thông đối với diện tích 64,8 m^2 mà vợ chồng tôi nhận chuyển nhượng từ ông H và bà M nên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ ghi diện tích

đất ở là 80,1m^2 còn diện tích 64,8 m^2 được xác định nằm trong phạm vi mở đường nên không được ghi nhận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Diệp Thùy T và Trần Quốc D. Tuy nhiên, trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H và bà M khi chuyển nhượng cho vợ chồng chúng tôi có diễn giải rất cụ thể về diện tích đất thực tế mà ông H và bà M đang sử dụng. Do căn nhà mà vợ chồng chúng tôi mua lại của ông H và bà M quá nhỏ và cũ nát mà hai vợ chồng lại chưa có tiền để xây dựng nhà nên chúng tôi đã phải mượn tạm nhà bà con để ở chờ nhà nước làm đường xong thì sẽ xây nhà mới và dọn về ở ổn định. Vợ chồng tôi vẫn thường xuyên lui tới trông coi nhà đất của mình. Vào năm 2016, gia đình bà L, ông Q tiến hành xây dựng nhà để ở, vị trí xây dựng ngay phía sau thửa đất của vợ chồng chúng tôi, việc xây dựng nhà của bà L, ông Q không xâm lấn vào phần đất của vợ chồng tôi vì chúng tôi đã xây dựng chân kiềng và nhà tạm để tách bạch ranh giới đất giữa phần đất của gia đình tôi với phần đất của gia đình bà L và ông Q.

Trong thời gian từ giữa năm 2021 đến đầu năm 2022 là giai đoạn dịch bệnh covid – 19 căng thẳng vì vậy, chính quyền hạn chế việc đi lại đối với người dân nên vợ chồng tôi không thể đến xem nhà và đất của mình. Vào khoảng tháng 03/2022, tôi (T) tới xem nhà, đất thì phát hiện bà L, ông Q đã lấn chiếm, cơi nới, xây dựng phòng ngủ lấn vào phần thửa đất của vợ chồng chúng tôi với tổng diện tích đất lấn chiếm trái phép khoảng 15m^2. Đến tháng 04/2022, tôi đã làm đơn gửi Ủy ban nhân dân phường Mỹ B đề nghị giải quyết về hành vi lấn chiếm đất trái phép của bà L, ông Q; Ủy ban nhân dân phường Mỹ B đã tiến hành hòa giải giữa hai bên nhưng không thành; bà L có hứa rằng: Khi nào vợ chồng chúng tôi xây dựng nhà thì báo trước cho vợ chồng bà L để vợ chồng bà L tháo dỡ, trả lại phần đất đã lấn chiếm trái phép cho vợ chồng chúng tôi. Đến cuối tháng 09/2022, tôi (T) đã điện thoại để yêu cầu vợ chồng bà L, ông Q tháo dỡ công trình trái phép trên phần đất lấn chiếm nhưng bà L và ông Q không thực hiện mà yêu cầu vợ chồng chúng tôi phải thỏa thuận bán lại phần đất lấn chiếm trái phép cho vợ, chồng bà L, ông Q. Yêu cầu của vợ chồng bà L, ông Q chúng tôi không thể chấp nhận bởi vì: Mặc dù hiện nay, diện tích đất mà vợ chồng tôi đang quản lý sử dụng là 141 m^2 nhưng trong đó bao gồm cả phần đất đang nằm trong phạm vi quy hoạch mở đường giao thông mà nhà nước chưa thu hồi. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ397211, cấp ngày 07/4/2006 đứng tên Diệp Thuỳ T và Trần Quốc D thì diện tích đất mà vợ chồng tôi được quyền sử dụng chỉ là 80,1 m^2 nếu tiếp tục phải bán 15m^2 đất cho bà L, ông Q thì vợ chồng tôi chỉ còn lại 65 m^2 không đủ diện tích để xây dựng nhà ở của gia đình. Bản thân bà L và

ông Q hiện có diện tích đất rộng hơn 500m^2 giáp với diện tích đất ở của vợ chồng chúng tôi; Năm 2016, ông Quang, bà L đã xây nhà rất khang trang rộng rãi, tại sao lại phải lấn chiếm thêm 15m^2 đất của vợ chồng chúng tôi và buộc chúng tôi phải thỏa thuận bán lại phần đất đã lấn chiếm vì đã lỡ xây dựng nhà ở trên trên phần đất đó, như vậy là quá tham lam và ích kỷ chỉ nghĩ cho mình mà không nghĩ cho người khác.

Tại phiên tòa sơ thẩm chúng tôi xác nhận vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đã trình bày tại phiên hòa giải ngày 24/8/2023 là: Yêu cầu bà Trần Thị Mai L và ông Trần Trọng Q phải có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ các công trình, vật kiến trúc đã xây dựng trên đất đã lấn chiếm 15 m^2 để trả lại nguyên trạng đất ban đầu cho vợ chồng chúng tôi. Chúng tôi không chấp nhận bồi thường thiệt hại đối với các công trình và vật kiến trúc mà bà L và ông Q đã xây dựng trên 15 m^2 đất lấn chiếm trái phép. Không chấp nhận bất cứ thỏa thuận nào mà vợ chồng bà L, ông Q đề nghị; Nếu sau khi xét xử sơ thẩm mà vợ chồng bà L, ông Q chấp nhận tự nguyện tháo dỡ toàn bộ các công trình, vật kiến trúc đã xây dựng trên đất đã lấn chiếm để trả lại đất thì vợ chồng tôi sẽ xem xét hỗ trợ một khoản tiền theo khả năng để giữ tình làng nghĩa xóm.

Đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cũng như giấy chuyển nhượng đất giữa bà Trần Thị Mai L với bà Ngô Thị N thì chúng tôi không yêu cầu Tòa án giải quyết vì đây là việc của bà L với bà N, không liên quan đến vợ chồng chúng tôi. Trên thực tế thì vợ chồng bà L, ông Q mới là người trực tiếp đang chiếm giữ trái phép diện tích 15m^2 đất của vợ chồng tôi nên chúng tôi chỉ khởi kiện vợ chồng bà L, ông Q chứ không liên quan đến người khác.

Đối với số tiền chi phí tố tụng mà vợ chồng tôi đã nộp cho Tòa án là: 3.909.000 đồng, tại phiên hòa giải chúng tôi yêu cầu bên nào thua kiện bên đó phải chịu số tiền này, tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay, chúng tôi đồng ý chịu toàn bộ khoản tiền chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản và trích lục bản đồ địa chính và không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với số tiền này.

- Trong quá trình gải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà Trần Thị Mai L và ông Trần Trọng Q trình bày:

Cuối năm 2016, vợ chồng tôi có xin phép và xây dựng một căn nhà cấp 04 tại khu phố 3, phường Mỹ B, thành phố PR. Trong quá trình xây dựng nhà thì bà Ngô Thị N có gợi ý bán diện tích đất là 15m^2 nhưng chúng tôi không đồng ý mua vì nghĩ lô đất hiện tại của gia đình tôi có diện tích là 508m^2 nên không cần phải mua thêm. Đến năm 2020 bà Ngô Thị N lại gặp vợ chồng tôi để hỏi bán thì

chúng tôi đồng ý mua do lúc đó thấy căn nhà chật hẹp do có 02 người con lập gia đình về ở cùng với chúng tôi. Sau đó bà Ngô Thị N thỏa thuận bán cho vợ chồng chúng tôi diện tích đất 15m^2 với giá là 1.000.000 đồng, hai bên có làm giấy chuyển nhượng đất bằng viết tay và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, khi hai bên thỏa thuận mua bán đất có sự chứng kiến của ông Hoàng Văn T1 và ông Phạm Ng là trưởng khu phố 3, phường Mỹ B, thành phố PR xác nhận. Sau đó chúng tôi có đến Ủy ban nhân dân phường Mỹ B xin xác nhận nhưng với diện tích đất là 15m^2 thì Ủy ban nhân dân phường không xác nhận. Tất cả sự việc sửa chữa, xây dựng, cơi nới nhà ở chúng tôi đều báo cáo với chính quyền địa phương vì vậy, chúng tôi không đồng ý việc vợ chồng bà T, ông D cho rằng chúng tôi cố tình lấn chiếm trái phép 15m^2 đất của vợ chồng bà T, ông D. Chúng tôi thừa nhận có sai theo quy định của pháp luật ở chỗ bà Ngô Thị N khi bán 15m^2 đất cho chúng tôi không có giấy tờ hợp pháp đối với diện tích đất này. Tuy nhiên, vì tin tưởng vào lời nói của bà N nên vợ chồng tôi đã mua mà không biết đây là đất của vợ chồng bà T, ông D. Nay vợ chồng bà T khởi kiện yêu cầu vợ chồng tôi phải trả lại diện tích đất là 15m^2 thì chúng tôi có ý kiến: Do chúng tôi đã lỡ xây dựng căn nhà kiên cố, cơi nới thêm 02 phòng ngủ trên diện tích 15 m^2 nên không thể tháo dỡ để trả lại nguyên trạng đất theo yêu cầu của vợ chồng bà T, ông D được vì nếu tháo dỡ thì sẽ làm ảnh hưởng đến toàn bộ kết cấu của căn nhà mà vợ chồng chúng tôi đang ở. Vì vậy, nếu Tòa án xác định diện tích đất là 15m^2 mà chúng tôi mua của bà Ngô Thị N là của vợ chồng bà T, ông D thì chúng tôi đồng ý thỏa thuận sẽ bồi thường lại giá trị bằng tiền đối với diện tích đất 15m^2 theo giá thị trường mà chúng tôi xác định tại phiên tòa sơ thẩm là 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*).

Đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cũng như giấy chuyển nhượng đất giữa tôi (Trần Thị Mai L) với bà Ngô Thị N và số tiền 1.000.000đ (*Một triệu đồng*) mà vợ chồng chúng tôi đã bỏ ra để mua 15 m^2 đất thì chúng tôi không yêu cầu Tòa án giải quyết, vì bà Ngô Thị N đã già yếu.

- Lời khai của những người làm chứng:

+ Tại biên bản lấy lời khai ngày 27/7/2023 bà Ngô Thị N trình bày:

Tôi có quan hệ với vợ chồng bà Trần Thị Mai L và ông Trần Trọng Q là hàng xóm láng giềng. Tôi có bán cho vợ chồng bà L, ông Q một mảnh đất nhỏ khoảng 15m^2 tọa lạc tại khu phố 3, phường Mỹ B, thành phố PR. Diện tích đất này hiện nay đang có tranh chấp giữa bà Diệp Thùy T với vợ chồng bà L, ông Q; Về nguồn gốc 15 m^2 đất mà tôi bán cho vợ chồng bà L, ông Q thì tôi không có

giấy tờ, vì đất này trước đây tôi mua giấy tay nhưng hiện nay tôi không còn giữ nữa vì đã quá lâu. Tôi bán cho vợ chồng bà L 15 m^2 đất với giá tiền là 1.000.000đ (*Một triệu đồng*). Tôi đã nhận đủ tiền, còn việc tranh chấp đất giữa bà T và bà L, tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, tôi không có ý kiến gì (Bút lục 68).

+ Tại biên bản lấy lời khai ngày 06/7/2023 ông Hoàng Văn T1 trình bày:

Tôi không có quan hệ quen biết hay họ hàng gì với vợ chồng bà Trần Thị Mai L, ông Trần Trọng Q và bà Diệp Thùy T, tôi chỉ quen biết bà Ngô Thị N là người cùng khu phố lâu năm.

Cuối tháng 08/2020, tôi đang giữ chức vụ là phó ban quản lý khu phố 3, phường Mỹ B. Ông Phạm Ng là trưởng khu phố 3, phường Mỹ B nói tôi viết dùm giấy bán đất cho bà Ngô Thị N vì bà N già không biết chữ. Ông Ng và bà N nói trước kia thửa đất này là của bà N bán cho bà T nhưng không bán hết còn một phần đất 15 m^2 chưa bán nên bà N bán cho bà L diện tích đất là 15m^2 với giá 1.000.000đ *(Một triệu đồng)* và có làm tờ giấy chuyển nhượng đất vì bà N lo sợ con cái về đòi tiền nên tôi nhất trí viết dùm tờ giấy chuyển đất và ký vào là người làm chứng còn thủ tục sang nhượng đất thì giữa bà N và vợ chồng ông Q, bà L làm việc với công chứng nhà nước. Sau đó tôi không biết gì nữa. Năm 2021, nhà bà L sửa nhà, cơi nới trên phần đất 15 m^2, có báo cáo với ông Lê Văn P trưởng khu phố 3 phường Mỹ B thời điểm đó nhưng ông P nghĩ là bà L sửa nhà cũ chứ không biết việc bà L sửa nhà là để cơi nới trên phần đất mua thêm (Bút lục 69).

+ Tại biên bản lấy lời khai ngày 29/8/2023 ông Phạm Ng trình bày:

Tôi không có quan hệ bà con, họ hàng gì với bà L, ông Q, bà T và bà N và cũng không có mâu thuẫn gì với nhưng người này. Tôi chỉ biết những người này là người dân sinh sống tại khu phố 3, phường Mỹ B, vì tôi là trưởng khu phố từ năm 2008 cho đến năm 2021.

Ngày 19/8/2020, bà L có dẫn bà N tới trụ sở khu phố 3, phường Mỹ B gặp tôi, lúc đó cũng có mặt ông Hoàng Văn T1 - phó trưởng khu phố để nhờ tôi ký xác nhận để bà L giao tiền mua đất cho bà N với số tiền là một triệu đồng. Tôi cam đoan là bản thân chỉ ký xác nhận việc giao nhận tiền của bà L với bà N chứ không xác nhận việc mua bán đất giữa hai bên, bởi vì trưởng khu phố không có thẩm quyền để xác nhận việc mua bán đất. Sau đó, ông Q và bà L xây dựng, cơi nới nhà ở trên phần đất mua của bà N như thế nào thì tôi không nắm được vì thời điểm này dịch covid rất nặng bản thân tôi chủ yếu tham gia chống dịch tại địa

phương để đảm bảo sự an toàn và tính mạng cho nhân dân khu phố. Riêng đối với sự việc bà Tr có tranh chấp đất với vợ chồng ông Q và bà L thì tôi có tham gia giải quyết tại Ủy ban nhân dân phường Mỹ B và hòa giải giữa các bên nhưng không thành, sau đó bà T đã khởi kiện vợ chồng ông Q và bà L ra Tòa án nhân dân thành phố PR (Bút lục 69a).

**** Đại diện Viện kiểm sát thành phố PR, tỉnh Ninh Thuận phát biểu:***

- Về thủ tục tố tụng: Tòa án thụ lý vụ án đúng thẩm quyền quy định tại điều 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Xác định đúng tư cách người tham gia tố tụng được quy định tại điều 68 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Thẩm phán ban hành các văn bản tố tụng: Thông báo thụ lý, thông báo phiên hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử … đúng trình tự thủ tục, đúng thời hạn và căn cứ ban hành phù hợp với quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định về phiên tòa sơ thẩm, các đương sự đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu 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 kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng, xác định quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Tại phiên tòa sơ thẩm, những người làm chứng: Ông Phạm Ng, ông Hoàng Văn T1 và bà Ngô Thị N đều vắng mặt tại phiên tòa. Tuy nhiên, những người làm chứng này đều đã được Tòa án tiến hành lấy lời khai nên việc vắng mặt của họ không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự trong vụ án. Vì vậy, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án là phù hợp với pháp luật.

Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật trong vụ án này là: "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*", "*Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất"* theo quy định tại khoản 2, Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối tượng tranh chấp trong vụ án này là bất động sản cùng tọa lạc tại địa chỉ nơi cư trú bị đơn là khu phố 5, phường Mỹ B, thành phố PR; nên thuộc thẩm

quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố PR, tỉnh Ninh Thuận theo quy định tại khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Tại phiên tòa sơ thẩm bà Diệp Thùy T và ông Trần Quốc D xác nhận vẫn giữ nguyên yêu cầu đã trình bày tại phiên hòa giải ngày 24/8/2023 là: Yêu cầu bà Trần Thị Mai L và ông Trần Trọng Q phải có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ các công trình, vật kiến trúc đã xây dựng trên đất đã lấn chiếm là 15m^2 để trả lại nguyên trạng đất ban đầu cho vợ chồng bà T. Vợ chồng bà T không chấp nhận bồi thường thiệt hại đối với các công trình và vật kiến trúc mà bà L và ông Q đã xây dựng trên 15m^2 đất lấn chiếm trái phép. Và vợ chồng bà T cũng không đồng ý với đề nghị của bị đơn về việc bồi thường lại giá trị bằng tiền đối với diện tích đất 15m^2 với số tiền 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*).

Tại phiên tòa sơ thẩm, vợ chồng ông Trần Trọng Q và bà Trần Thị Mai L đề nghị Hội đồng xét xử xem xét để được tiếp tục sử dụng diện tích 15m^2 của vợ chồng bà Diệp Thùy T và ông Trần Quốc D vì trên diện tích đất này vợ chồng bà L, ông Q đã xây dựng căn nhà kiên cố, cơi nới thêm 02 phòng ngủ nên không thể tháo dỡ để trả lại đất cho vợ chồng bà T, ông D được vì nếu tháo dỡ thì căn nhà sẽ sụp đổ.

Xét yêu cầu của nguyên đơn và ý kiến đề nghị của bị đơn Hội đồng xét xử thấy rằng:

Năm 2006, vợ chồng bà là Diệp Thuỳ T và Trần Quốc D có nhận chuyển nhượng một căn nhà nhỏ có diện tích 12,19 m^2 gắn liền với diện tích đất 80,10 m^2 thuộc thửa đất số 46a, tờ bản đồ địa chính số 17-d, tọa lạc tại số 68/21, đường Nguyễn Thị Minh K, xã Văn H, thị xã P (Nay là thửa đất số 134, tờ bản đồ địa chính số 09, phường Mỹ B, thành phố PR) và đã được Ủy ban nhân dân thị xã Phan Rang - Tháp Chàm (nay là UBND thành phố PR) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ397211 vào ngày 07/4/2006, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00532 đứng tên Diệp Thuỳ T và Trần Quốc D (Bút lục 03). Diện tích đất thực tế mà vợ chồng bà T nhận chuyển nhượng từ ông Trần Thanh H và bà Nguyễn Thị M là 144,9 m^2 (Bút lục 06). Tuy nhiên, tại phiên đo đạc định giá tài sản ngày 31/3/2023 thì diện tích đất thực tế của thửa đất chỉ còn là 141m^2 (Bút lục số 53). Việc thiếu 3,9m^2 so với diện tích đất thực tế khi nhận chuyển nhượng của ông H, bà M trước đây vợ chồng bà T không có ý kiến gì và đồng ý với diện tích đất thực tế mà Hội đồng đã đo đạc ngày 31/3/2023 nên Hội đồng xét xử không xem xét vấn đề này.

Vào khoảng tháng 03/2022, vợ chồng bà T phát hiện bà L, ông Q đã lấn chiếm, cơi nới, xây dựng phòng ngủ lấn vào phần thửa đất của vợ chồng bà với tổng diện tích đất lấn chiếm trái phép khoảng 15m^2. Đến tháng 04/2022, vợ chồng bà T đã làm đơn gửi Ủy ban nhân dân phường Mỹ B đề nghị giải quyết về hành vi lấn chiếm đất trái phép của bà L, ông Q; Ủy ban nhân dân phường Mỹ B đã hòa giải nhưng không thành. Vì vậy, vợ chồng bà T đã làm đơn khởi kiện ra Tòa án nhân dân thành phố PR để yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng bà L, ông Q trả lại phần đất đã chiếm dụng trái phép.

Tại trích lục bản đồ địa chính số: 1303/VPĐKĐĐNT- CNPRTC, ngày 07/04/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Thuận - Chi nhánh Phan Rang – Tháp Chàm thể hiện: *tổng diện tích thửa đất số 134 là 141m^2, trong đó: 15m^2 là diện tích đất có tranh chấp hiện bà L đang sử dụng; diện tích còn lại 126m^2 bà T đang sử dụng; Thửa đất có 17,5m^2 thuộc chỉ giới quy hoạch giao thông (Bút lục 55).* Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định: Diện tích đất đang tranh chấp 15m^2 nằm trong thửa đất số 46a, tờ bản đồ địa chính số 17-d *(Nay là đất số 134, tờ bản đồ đại chính số 09, phường Mỹ B, thành phố PR)* đã được Ủy ban nhân dân thị xã P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà Diệp Thùy T và ông Trần Quốc D ngày 07/4/2006 (Bút lục số 06), vì vậy, yêu cầu khởi kiện của vợ chồng bà bà Diệp Thùy T và ông Trần Quốc D là có căn cứ và phù hợp với quy định tại điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét ý kiến đề nghị của bị đơn Hội đồng xét xử xét thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án thì vợ chồng bà L, ông Q chỉ cung cấp được giấy chuyển nhượng đất viết tay thể hiện có mua diện tích đất là 15m^2 của bà Ngô Thị N nhưng không xác định rõ nguồn gốc đất, việc chuyển nhượng quyền sử đất giữa hai bên không được cấp có thẩm quyền chứng thực. Ngoài căn cứ trên vợ chồng bà L, ông Q không cung cấp được chứng cứ nào khác để chứng minh cho lời trình bày của mình là có cơ sở pháp luật. Việc ông Q và bà L đề nghị được bồi thường lại giá trị bằng tiền đối với diện tích đất 15m^2 với số tiền 100.000.000 đồng cho vợ chồng bà T, ông D nhưng không được vợ chồng bà T, ông D đồng ý nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận.

Theo biên bản đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 31/03/2023, biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/7/2023; trích lục bản đồ địa chính số: 1303/VPĐKĐĐNT- CNPRTC, ngày 07/04/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Thuận - Chi nhánh Phan Rang – Tháp Chàm xác định vị trí, diện tích

và các tài sản, vật kiến trúc có trên diện tích đất 15m^2 đất đang tranh chấp cụ thể như sau:

+ Cạnh Đông giáp thửa số 142;

+ Cạnh Tây giáp thửa số 134;

+ Cạnh Nam giáp đường đi;

+ Cạnh Bắc giáp thửa số 142.

Căn cứ Quyết định số 14/2020/QĐ-UBND ngày 19 tháng 05 năm 2020 của UBND tỉnh Ninh Thuận ban hành bảng giá các loại đất giai đoạn 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận thì vị trí diện tích đất đang tranh chấp có giá đất ở là: 4.500.000đ/m^2 x 1,5 x 55% = 3.712.500đ (*Ba triệu bảy trăm mười hai nghìn năm trăm đồng*). Như vậy, trị giá của diện tích 15m^2 đất đang có tranh chấp là: 3.712.500đ x 15 m^2 = 55.687.500đ (*Năm mươi lăm triệu, sáu trăm tám mươi bảy nghìn năm trăm đồng*).

* Tài sản trên đất tranh chấp:

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/7/2023, xác định hiện trạng đất và tài sản trên diện tích đất có tranh chấp 15m^2 cụ thể như sau:

- Nhà 01 tầng, mái tôn, trần la phông, nền gạch hoa, tường xây gạch, 02 phòng ngủ, diện tích 15m^2, xây dựng vào năm 2021;

- Trị giá: 15m^2 x 4.000.000đ x tỷ lệ 90% = 54.000.000đ (*Năm mươi tư triệu đồng*).

Tại biên bản làm việc ngày 03/8/2023 giữa thẩm phán thụ lý, giải quyết vụ án với bà Ngô Thị Thanh Tỉnh Ninh Thuận – chuyên viên phòng quản lý đô thị thành phố PR là thành viên của Hội đồng đo đạc, định giá tài sản ngày 31/03/2023 và Hội đồng thẩm định tại chỗ ngày 27/7/2023 cho biết: "*Phần nhà được xây dựng trên diện tích đất 15m^2, được xây dựng vào năm 2021 được xây dựng theo hình thức cơi nới thêm. Vì vậy, nếu phải tháo dỡ thì không làm ảnh hưởng đến kết cấu của căn nhà thuộc quyền sở hữu của vợ chồng bà L, bởi vì đây là phần xây dựng thêm, không có liên kết chặt chẽ với phần nền, móng căn nhà của bà L, ông Q đã xây dựng trước đây*" (Bút lục 70). Do tại phiên tòa sơ thẩm vợ chồng bà T, ông D không đồng ý thỏa thuận nhận số tiền bồi thường 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*) trị giá bằng tiền đối với diện tích 15m^2 đất. Vì vậy, Hội đồng xét xử buộc vợ chồng bà Trần Thị Mai L, ông Trần Trọng Q phải có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ căn nhà 01 tầng, mái tôn, trần la phông, nền

gạch hoa, tường xây gạch, 02 phòng ngủ, có diện tích 15m^2, xây dựng vào năm 2021 để trả lại nguyên trạng diện tích đất cho vợ chồng bà Diệp Thùy T, ông Trần Quốc D là phù hợp với quy định của pháp luật.

Xét toàn bộ các lời khai của người làm chứng bà Ngô Thị N, ông Hoàng Văn T1 và ông Phạm Ng tại các bút lục số 68, 69 và 69a của hồ sơ vụ án đều xác nhận có sự việc chuyển nhượng 15m^2 đất giữa bà Ngô Thị N với bà Trần Thị Mai L bằng giấy viết tay và bà N có nhận số tiền 1.000.000đ (*Một triệu đồng*) của bà Trần Thị Mai L. Tuy nhiên, lời khai của những người làm chứng này đều không chứng minh được việc bà Trần Thị Mai L và ông Trần Trọng Q là người có quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích 15m^2 đất đang có tranh chấp. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định lời khai của những người làm chứng trong vụ án không phải là căn cứ để xem xét chấp nhận yêu cầu đối với bị đơn.

[3]. Về chi phí tố tụng:

Nguyên đơn bà Diệp Thùy T, ông Trần Quốc D đồng ý chịu toàn bộ khoản tiền chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản với số tiền là 3.909.000đ (*Ba triệu chín trăm lẻ chín nghìn đồng*). Đây là sự tự nguyện của đương sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4]. Về án phí:

Nguyên đơn bà Diệp Thùy T, ông Trần Quốc D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho bà Diệp Thùy T số tiền 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số: 0004574, ngày 13/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố PR, tỉnh Ninh Thuận.

Bị đơn vợ chồng bà Trần Thị Mai L, ông Trần Trọng Q phải nộp 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

[5]. Xét quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân thành phố PR, tỉnh Ninh Thuận tại phiên tòa sơ thẩm là có cơ sở và phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 163, Điều 164, Điều 166, Điều 175 BLDS năm 2015, Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14

ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Diệp Thùy T và ông Trần Quốc D.

Buộc vợ chồng bà Trần Thị Mai L và ông Trần Trọng Q phải có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ căn nhà 01 tầng, mái tôn, trần la phông, nền gạch hoa, tường xây gạch, 02 phòng ngủ, diện tích xây dựng 15m^2 để trả lại nguyên trạng diện tích đất cho vợ chồng bà Diệp Thùy T và ông Trần Quốc D. Vị trí tứ cận cụ thể như sau:

+ Cạnh Đông giáp thửa số 142;

+ Cạnh Tây giáp thửa số 134;

+ Cạnh Nam giáp đường đi;

+ Cạnh Bắc giáp thửa số 142.

2./Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Diệp Thùy T, ông Trần Quốc D đồng ý chịu toàn bộ khoản tiền chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản với số tiền là 3.909.000đ (*Ba triệu chín trăm lẻ chín nghìn đồng*). Bà Diệp Thùy T, ông Trần Quốc D đã nộp đủ chi phí tố tụng.

3./ Về án phí: Nguyên đơn bà Diệp Thùy T, ông Trần Quốc D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho bà Diệp Thùy Tsố tiền 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số: 0004574, ngày 13/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố PR, tỉnh Ninh Thuận.

Bị đơn vợ chồng bà Trần Thị Mai L, ông Trần Trọng Q phải nộp 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

4./Về quyền kháng cáo: Án xử sơ thẩm, công khai có mặt nguyên đơn bà Diệp Thùy T, ông Trần Quốc D và bị đơn bà Trần Thị Mai L, ông Trần Trọng Q; quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (ngày 29/11/2023).

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 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.

(Kèm theo bản án là trích lục bản đồ địa chính).

Nơi nhận:
- Tòa án tỉnh Ninh Thuận;
- VKSND tỉnh Ninh Thuận;
- VKSND TP. PR- TC;
- CC THADS TP.PR-TC;
- Các đương sự;
- Lưu HS +Án.

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

Trịnh Thị Hồng

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

Trần Văn Bình **Đỗ Quang Dũng**

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trịnh Thị Hồng