

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CT
TỈNH BP**

**CỘNG H XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 37/2019/DS-ST

Ngày: 21 - 11 – 2019

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG H XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CT, TỈNH BP**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Tuấn

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Phạm Minh Sơn

2. Bà Hồ Thị Xuân Thiều

- Thư ký phiên tòa: Ông Hồ Phương Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh BP.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện CT, tỉnh BP tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Toàn - Kiểm sát viên

Trong các ngày 15, 21 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh BP tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 155/2018/TLST-DS ngày 10/10/2018 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 112/2019/QĐXX-ST ngày 01/11/2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* **Ông Nguyễn Phong Nh**, sinh năm 1966 (Có mặt)

Bà Lê Thị Th, sinh năm 1972 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ 2, ấp 2, xã Thành Tâm, huyện CT, tỉnh BP

Người đại diện ủy quyền của bà Th: Ông Nguyễn Phong Nh – Theo giấy ủy quyền có số công chứng 00004255, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/11/2018 tại phòng công chứng Nguyễn Vinh Huy, địa chỉ: số 25, quốc lộ 14, khu phố Trung Lợi, thị trấn CT, huyện CT, tỉnh BP.

+ *Bị đơn:* **Ông Nguyễn Tiên D**, sinh năm 1977 (Có mặt)

Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1982 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ 2, ấp 2, xã Thành Tâm, huyện CT, tỉnh BP.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 27/9/2018, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn – ông Nguyễn Phong Nh, bà Lê Thị Th thống nhất trình bày:

Ông Nhã, bà Th là chủ sử dụng của thửa đất số 14, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp 2, xã Thành Tâm, huyện CT, tỉnh BP. Đất đã được UBND huyện CT cấp giấy chứng nhận ngày 15/01/2009 với diện tích ban đầu là 6840m². Tháng 4/2009 ông Nh, bà Th đã chuyển nhượng một phần thửa đất cho ông D, bà H với phần diện tích đất chuyển nhượng là 342,8m² trong đó phần diện tích đất nằm trong lộ giới ông Nh, bà Th không tính tiền, phần diện tích đất chuyển nhượng có 50m² đất thổ cư. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khoảng năm 2010 thì gia đình ông D, bà H xây nhà cấp 4 lấn sang phần đất của gia đình ông Nhã, bà Th với phần diện tích đất lấn chiếm là 16,9m².

Để giải quyết vụ việc ông Th, bà Nh đã nhiều lần yêu cầu các cơ quan có thẩm quyền giải quyết tại chính quyền địa phương hòa giải nhưng không thành. Năm 2016 ông Nh, bà Th khởi kiện vụ án tranh chấp tại Tòa án nhân dân huyện CT khi này ông D, bà H thừa nhận có lấn chiếm và đề nghị được đổi phần đất phía sau nhà ông D, bà H vì phần đất lấn chiếm đã được ông D, bà H xây nhà kiên cố nếu tháo dỡ sẽ ảnh hưởng đến kết cấu nhà. Ngày 25/6/2017 các bên lập biên bản giao trả đất trong đó có cam kết ông D, bà H sẽ đập bức tường phía sau và giao cho ông Nhã, bà Th được quyền sử dụng 10.4m² diện tích đất của ông D, bà H (các bên thỏa thuận đổi đất). Thời gian thực hiện là ngày 26/6/2018. Tuy nhiên, đến hạn trao đổi, ông D, bà H lại không thực hiện, dẫn đến ông Nhã, bà Th phải khởi kiện ra Tòa án với các yêu cầu buộc ông D, bà H phải trả cho ông Nh, bà Th phần diện tích đất bị lấn chiếm là 16.9m².

Trong quá trình giải quyết vụ án, đồng bị đơn ông Nguyễn Tiến D, bà Nguyễn Thị H trình bày:

Năm 2009 vợ chồng ông D, bà H có nhận chuyển nhượng của ông Nh, bà Th, đất đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thông tin là thửa số 14, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp 2, xã Thành Tâm, huyện CT, tỉnh BP. Đất đã được UBND huyện CT cấp giấy chứng nhận ngày 15/8/2009 với diện tích ban đầu là 342,8m². Mọi thủ tục chuyển nhượng đều do ông Nh, bà Th làm rồi giao lại giấy chứng nhận cho ông D, bà H. Năm 2010 ông D, bà H có ý định làm nhà và có báo ông Nh để báo chính quyền đến đo thì ông Nh nói đất đáng bao nhiêu mà kêu chính quyền đến đo cho tốn kém. Tự tay ông Nh đã tiến hành đo đất giao cho ông D, bà H, khi làm nhà ông Nh cũng là người đến đo cho vợ chồng ông D, bà H làm nhà. Làm nhà xong ông D, bà H đi vay vốn ngân hàng thì ngân hàng nói đất ông D, bà H có chiều dài là 34,5 nhưng ông Nh đo giao chỉ có 30m, ông D, bà

H đã đến nói chuyện với ông Nh nhưng ông Nh không chịu. Vì vậy ông D, bà H phải nhờ người kiểm tra đất của gia đình ông D, bà H nên ông Nh đã trả cho gia đình ông D, bà H 4,5m đất phía sau. Về chiều ngang, ông Nh chỉ mốc không đúng rồi kết luận gia đình ông D, bà H lấn đất ông Nh phía sau là 2,6m, phía trước là 0,8m rồi từ đó ông Nh kiện ông D, bà H từ ấp, ra xã rồi ra Tòa án huyện.

Về đất, ông D, bà H xác định không lấn chiếm, sau khi ông Nh trả đất lấn chiếm của ông D ở phía sau thì ông Nh lại đòi đất hành lang bên hông nhà ông D, bà Hòa khi nói không chuyển nhượng cho vợ ông D, bà H. Trong khi đất này gia đình ông Nh đã chuyển nhượng cho ông D, bà H và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về trình tự thủ tục tách sổ thì ông Nh là người đi làm thủ tục, đo vẽ, ký chuyển nhượng. Trong giấy chuyển nhượng ông Nh, bà Th có cam kết sau này nếu có tranh chấp gia đình ông Nh chịu hoàn toàn trước pháp luật.

Tại phiên tòa:

Không có đương sự nào cung cấp thêm chứng cứ, tài liệu gì thêm;

Nguyên đơn: Ông Nh, bà Th vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của mình.

Bị đơn ông D, bà H không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

Việc chấp hành theo quy định của pháp luật của Thẩm phán: Quá trình giải quyết vụ án, từ khi thụ lý cho đến nay nhận thấy Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 41 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Về việc chấp hành theo quy định pháp luật của Hội đồng xét xử: Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của pháp luật về phiên tòa sơ thẩm;

Về việc chấp hành theo quy định của pháp luật của các đương sự: Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nh, bà Th, bị đơn ông D, bà H đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật tại các Điều 70, Điều 71, Điều 209, Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện CT tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Nguyễn Phong Nh, bà Lê Thị Th về việc buộc ông Nguyễn Tiến D, bà Nguyễn Thị H phải trả cho ông bà 16,9m² đất.

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, ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Tòa án nhận định:

*** Về thủ tục tố tụng:**

[1] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp*: Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 27/9/2018 của ông Nguyễn Phong Nh, bà Lê Thị Th, Tòa án xác định đây là vụ án dân sự, quan hệ pháp luật là "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*". Giao dịch dân sự đang được thực hiện có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 nên Tòa án căn cứ vào bộ luật dân sự 2015 và các văn bản pháp luật khác có liên quan để giải quyết vụ án. Do quyền sử dụng đất các bên tranh chấp nằm tại xã Thành Tâm, huyện CT nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh BP theo quy định tại khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] *Về xác định đương sự, sự tuân thủ pháp luật của các đương sự*:

Ông Nguyễn Phong Nh, bà Lê Thị Th khởi kiện nên Tòa án xác định ông Nh, bà Th là nguyên đơn. Ông Nguyễn Tiến D, bà Nguyễn Thị H là người bị ông Nh, bà Th khởi kiện nên Tòa án xác định ông D, bà H là bị đơn.

Quá trình giải quyết vụ án đồng nguyên đơn là ông Nhã, bà Th tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về phần bị đơn là ông D, bà H, Tòa án đã tổng đạt đầy đủ các văn bản tố tụng nhưng ông D, bà H không có văn bản hay ý kiến phản hồi, không nộp chứng cứ. Tại phiên tòa ngày 15/11/2019, nguyên đơn, bị đơn cùng có mặt. Vì vậy, căn cứ vào Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, quyết định xét xử vụ án theo thủ tục chung.

*** Về nội dung:**

[3] *Về yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn ông Nguyễn Phong Nh, bà Lê Thị Th yêu cầu ông Nguyễn Tiến D, bà Nguyễn Thị H trả lại cho ông Nh bà Th phần diện tích đất lấn chiếm là 16,9 m² Tòa án nhận thấy*:

Giữa gia đình ông Nh, bà Th với gia đình ông D, bà H có thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2009, sau khi thực hiện chuyển nhượng các bên đã tự thực hiện việc giao đất cho nhau mà không nhờ cơ quan có thẩm quyền phân định, xác định ranh giới. Đến thời điểm làm nhà, ông D có yêu cầu ông Nh đến đo xác nhận ranh đất để ông D, bà H làm nhà nhưng ông Nh cũng không thực hiện, bà thân ông D, bà H cũng không yêu cầu cơ quan có thẩm quyền đến đo xác định lại ranh mốc để xây nhà làm

ranh cho chính xác. Sau khi gia đình ông D làm nhà và quản lý đất thì ông Nh, bà Th cho rằng gia đình ông D lấn chiếm đất dẫn đến tranh chấp.

Ông Nh, bà Th cho rằng gia đình ông D, bà H đã lấn chiếm đất của gia đình ông Nh, bà Th. Ông D không đồng ý, cho rằng mình không lấn chiếm đất. Tuy nhiên căn cứ vào các chứng cứ Tòa án thu thập được và do các bên giao nộp cho thấy mặc dù ông D, bà H không thừa nhận mình lấn đất nhưng trong quá trình tranh chấp, thương lượng trước đây ông D, bà H đều thừa nhận mình có làm nhà chồng lấn sang phần đất nhà ông Nh, bà Th và mong muốn thương lượng bằng tiền nhưng không thành. Cụ thể: Trong quá trình giải quyết tranh chấp năm 2016, ông Nh, bà Th đã tiến hành khởi kiện ông D, bà H. Quá trình giải quyết vụ án năm 2016, Tòa án đã yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện CT tiến hành thực hiện việc đo đạc thực tế diện tích đất tranh chấp; kết quả cho thấy phần đất ông D, bà H quản lý sử dụng chồng lấn sang phần đất của ông Nh, bà Th là 16,9m². Các bên sau đó đã đi đến thống nhất thỏa thuận chấp nhận đổi đất cho nhau theo Biên bản giao trả đất ngày 25/6/2017, trong biên bản ông Dũng, bà Hòa cũng thừa nhận có xây nhà lấn qua đất của ông Nh, bà Th 16,9m². Tuy nhiên, sau đó ông D, bà H lại không chấp nhận đổi đất cho ông Nh, bà Th với lý do là bản đồ trích đo đất tranh chấp được đo không đúng vị trí ranh đất giữa các bên. Tòa án yêu cầu ông D, bà H chứng minh việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện CT tiến hành đo vẽ sai nhưng ông D, bà H không chứng minh được, cũng không yêu cầu Tòa án hay cơ quan có thẩm quyền tiến hành thực hiện trích đo lại thửa đất để cung cấp chứng cứ cho việc giải quyết vụ án, trong khi Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện CT có văn bản xác định kết quả trích đo là chính xác vị trí, diện tích khu vực đất tranh chấp có sự chồng lấn giữa các bên.

Để có cơ sở giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với khu vực diện tích đất tranh chấp cho thấy: Phần diện tích đất ông Nh, bà Th khởi kiện cho rằng ông D, bà H lấn chiếm hiện đã được ông D, bà H xây nhà, hàng rào quản lý với diện tích là 16,9m², trong đó: Cạnh phía nam có chiều dài 1,12 m đã được ông D xây hàng rào quản lý; cạnh phía đông có chiều dài 33,82m đã được ông D, bà H xây dựng kiên cố thành một đường thẳng, trong đó có 5m hàng rào bằng gạch cao 3m bảo vệ công trình phụ, 13,5m là tường nhà cấp 4, 15 m hàng rào xây gạch khung sắt dài 15m. Giá trị diện tích đất tranh chấp theo Biên bản định giá ngày 17/4/2019 của Hội đồng định giá huyện CT là 676.000 đồng.

Như vậy, Tòa án có đủ cơ sở để kết luận giữa gia đình ông Nh, bà Th với gia đình ông D, bà H có tranh chấp với nhau về quyền sử dụng đất trong đó phần đất ông D, bà H làm nhà và công trình lấn sang phần đất của gia đình ông Nh, bà Th có diện tích là 16,9m².

Tuy nhiên để gây ra tình trạng nhầm lẫn dẫn đến việc làm nhà, công trình trên đất lấn chiếm của nhau là do lỗi của hai bên đương sự. Trong đó, ông Nh, bà Th là người có lỗi khi chuyển nhượng đất cho ông D, bà H đồng thời cũng là người thực hiện việc yêu cầu tách thửa chuyển nhượng nhưng không yêu cầu cơ quan quản lý Nhà nước thực hiện cắm mốc xác định vị trí tách thửa khi cơ quan này đến đo xác minh vị trí đất tách thửa chuyển nhượng. Ông Nh, bà Th, ông D, bà H trong khi thực hiện nghĩa vụ giao - nhận đất cũng không yêu cầu cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai đến thực hiện việc cắm mốc xác định ranh giới mà các bên tự mình thực hiện dẫn đến việc sai lệch vị trí mốc giới. Việc giao sai ranh đất chỉ được các bên phát hiện sau khi ông D, bà H đã làm nhà, công trình trên đất. Xét thấy phần đất tranh chấp có diện tích nhỏ ($16,9m^2$), giá trị đất lấn chiếm là ít (676.000 đồng), việc tranh chấp cũng xuất phát từ việc các bên tự xác định ranh giới không đúng. Trong khi việc đập bỏ, phá dỡ công trình trên đất tranh chấp để trả đất cho gia đình ông Nh, bà Th sẽ gây thiệt hại lớn cho gia đình ông D khi phải đập bỏ hàng rào, một phần tường nhà cấp 4, có thể gây mất an toàn đối với phần diện tích xây dựng còn lại. Lỗi để xảy ra tình trạng sai ranh đất, chồng lấn vị trí, diện tích đất giữa hai bên là lỗi chung.

Do đó, cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Th, bà Nh, tuyên ông D, bà H được quyền sử dụng phần diện tích đất tranh chấp $16,9m^2$ có hình tam giác, phía đông có chiều dài 33.28m, cạnh phía tây là 34,85m, cạnh phía nam là 1,12m. Buộc ông D, bà H có trách nhiệm trả cho ông Nh, bà Th 676.000 đồng. Các bên đương sự có quyền, nghĩa vụ thực hiện việc đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[5] Về các vấn đề khác:

[5.1] 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 2.000.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của ông Nh, bà Th được Tòa án chấp nhận nên ông Nh, bà Th không phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Do ông Nh, bà Th đã nộp tạm ứng 2.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nên ông D, bà H phải hoàn trả cho ông Nh, bà Th 2.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

[5.2] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn bà ông Nh, bà Th được chấp nhận nên ông Nh, bà Th không phải chịu án phí. Hoàn trả ông Nh, bà Th số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 750.000 đồng. Bị đơn ông D, bà H phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 227; Điều 266, Điều 267, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 175 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 176, Điều 203 Luật đất đai;

- Căn cứ Điều 25 Nghị quyết 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:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Phong Nh, bà Lê Thị Th: Tuyên ông Nguyễn Tiến D, bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng phần diện tích đất tranh chấp 16,9m² thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp 2, xã Thành Tâm, huyện CT, tỉnh BP có hình dạng tam giác cụ thể:

- Cạnh phía đông có chiều dài 33,28m giáp thửa đất số 30, tờ bản đồ số 02;
- Cạnh phía tây có chiều dài là 34,85m giáp thửa đất số 29, tờ bản đồ số 02;
- Cạnh phía nam có chiều dài là 1,12m giáp thửa đất số 30, tờ bản đồ số 02.

(Theo Bản đồ địa chính ngày 19/10/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Chon Thành, tỉnh Bình Phước kèm theo Bản án)

Buộc ông Nguyễn Tiến D, bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Phong Nha, bà Lê Thị Th 676.000 đồng.

Các đương sự có quyền, trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký, tiến hành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tài sản trên đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với diện tích đất được chia theo quyết định của Tòa án.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Nguyễn Tiến D, bà Nguyễn Thị H phải hoàn trả cho ông Nguyễn Phong Nh, bà Lê Thị Th 2.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Tiến D, bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Phong Nh, bà Lê Thị Th số tiền 750.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tiền số 0009683, quyển số 000194, ngày 10/10/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh BP.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

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 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.

6. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh BP;
- VKSND huyện CT;
- CCTHADS huyện CT;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Thanh Tuấn