

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ BL  
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 03/2019/DS-ST

Ngày 29/5/2019

Về việc “Tranh chấp quyền  
sử dụng đất”.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BL, TỈNH BÌNH PHƯỚC**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Yến;

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Mạnh Biện và ông Trần Văn Tuấn;

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Tân Huyền, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã BL, tỉnh Bình Phước;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã BL, tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: Bà H Thị Huyền, Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 5 năm 2019, tại hội trường xét xử Tòa án nhân dân thị xã BL, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 01/TLST-DS ngày 04 tháng 12 năm 2018 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2019/QĐST-DS ngày 06/5/2019 và thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa dân sự sơ thẩm số 25/TB-TA ngày 23/5/2019, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Hộ bà Tô Thị M, sinh năm 1954 (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp: Chị Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1977 (có mặt) và anh Nguyễn Hoài C, sinh năm 1979 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số 90 đường Nguyễn H, tổ 3 khu phố PX, phường PT, thị xã BL, tỉnh Bình Phước

**2. Bị đơn:** Ông Nguyễn Thành C, sinh năm 1958 (có mặt)

Địa chỉ: Số 89 đường Nguyễn H, tổ 3 khu phố PX, phường PT, thị xã BL, tỉnh Bình Phước

**3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

- Ủy ban nhân dân thị xã BL ;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Hồng D, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã BL (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Tô Mạnh H, sinh năm 1980, Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã BL (có mặt)

- Chị Nguyễn Thị Hải Y, sinh năm 1981 (vắng mặt);
- Chị Nguyễn Thị Yến O, sinh năm 1989 (vắng mặt);
- Chị Nguyễn Thị Xuân T, sinh năm 1988 (vắng mặt);
- Anh Nguyễn H, sinh năm 1986 (vắng mặt);

Người đại diện hợp pháp của chị Hải Y, chị Yến O, chị Xuân T, anh Nguyễn H: Chị Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1977 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số 90 đường Nguyễn H, tổ 3 khu phố PX, phường PT, thị xã BL, tỉnh Bình Phước

- Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1959 (có mặt)

Địa chỉ: Số 89 đường Nguyễn H, tổ 3 khu phố PX, phường PT, thị xã BL, tỉnh Bình Phước

#### **4. Người làm chứng:**

- Ông Đặng Văn Đ, sinh năm 1960 (xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 1 ấp PL, xã TP, thị xã BL, tỉnh Bình Phước

- Ông Nguyễn Công S, sinh năm 1959 (xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp ĐT, xã LT, huyện LN, tỉnh Bình Phước

### **NỘI D V U Á N:**

\* Theo đơn khởi kiện ngày 19 tháng 11 năm 2018 và tại phiên tòa, anh Nguyễn Hoài C, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Tô Thị M trình bày:

Năm 1990, vợ chồng bà Tô Thị M nhận chuyển nhượng căn nhà và đất của ông Nguyễn Công S, khi chuyển nhượng hai bên viết giấy tay thỏa thuận sang nhượng nội D “Đơn sang nhượng nhà” đã được Ủy ban nhân dân xã An L xác nhận, diện tích đất chiều ngang dài 6 m, chiều dài 30 m trên đất có ngôi nhà lợp tranh và cái giếng nước, ông Nguyễn Công S đã chỉ ranh giới đất cho gia đình bà M và được sự thống nhất của các hộ liền kề.

Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình bà M sử dụng thửa đất ổn định từ năm 1990. Năm 2011 được Ủy ban nhân dân thị xã BL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 489023, sổ vào sổ CH-00206, thửa đất số 84, tờ bản đồ số 4 diện tích 271,8m<sup>2</sup> cấp ngày 26/10/2011 cho hộ ông Nguyễn Văn H, thửa đất tọa lạc tại khu phố PX, phường PT, thị xã BL, tỉnh Bình Phước (gọi tắt là thửa đất số 84).

Giáp với thửa đất của bà Tô Thị M là thửa đất số 82, tờ bản đồ số 4, diện tích 342,9 m<sup>2</sup> do Ủy ban nhân dân thị xã BL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 369968, số vào sổ CH - 02571 ngày 31/3/2017 mang tên Nguyễn Thành C và Nguyễn Thị L. Cuối năm 2017, ông Thành C tiến hành xây dựng nhà và đập phá tường rào, tháo dỡ mái tôn che chắn ở khu vực giếng nước, lấn chiếm sang phần đất gia đình bà Tô Thị M diện tích 3,6m<sup>2</sup>. Khi phát hiện sự việc, gia đình bà M yêu cầu ông Công ngừng việc xây dựng và làm đơn đề nghị Ủy ban nhân dân phường PT giải quyết, tổ chức hòa giải, đề nghị ông Công ngừng xây dựng lấn chiếm phần đất đang tranh chấp cho đến khi có kết luận của cơ quan có thẩm quyền nhưng ông Công không thực hiện mà vẫn tiếp tục xây dựng lấn chiếm thêm.

Hộ bà Tô Thị M yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Thành C trả lại phần đất diện tích 3,6 m<sup>2</sup> (theo kết quả đo đạc địa chính), yêu cầu ông Công tháo dỡ phần kết cấu xây dựng đã lấn chiếm không gian.

\* Theo bản tự khai, bị đơn ông Nguyễn Thành C trình bày:

Ông không nhớ chính xác nguồn gốc thửa đất, theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện thửa đất hiện nay của ông được hợp từ hai thửa đất.

Nguồn gốc thửa đất thứ 1 do ông Nguyễn Đình Nh thiếu tiền Hợp tác xã tín dụng An L nên ông Nhân đồng ý để Ủy ban nhân dân xã An L và Hợp tác xã tín dụng An L kê biên tài sản và phát mãi tài sản vào ngày 09/6/1990. Ông Lê Đức T, vợ tên Trần Thị Mỹ D đã đồng ý mua lại căn nhà của ông Nguyễn Đình Nhân. Đến tháng 3 năm 1992, ông Đức T, bà Mỹ D chuyển nhượng nhà đất cho ông. Thửa đất thứ 2 có nguồn gốc do ông Nguyễn Công S thế chấp tài sản cho Hợp tác xã tín dụng An L và ông Lê Văn P được Ủy ban nhân dân xã An L xác nhận được quyền sử dụng. Đến tháng 3 năm 1992, ông Lê M P ủy quyền cho bà Trần Thị Mỹ D chuyển nhượng nhà đất cho ông.

Ngày 31/3/2017 được Ủy ban nhân dân thị xã BL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 369968, số vào sổ CH-02571, tờ bản đồ số 4, thửa đất số 82, diện tích 342,9 m<sup>2</sup> mang tên Nguyễn Thành C và Nguyễn Thị L, thửa đất tọa lạc khu phố PX, phường PT, thị xã BL (gọi tắt là thửa đất số 82). Cuối năm 2017, ông tiến hành tháo dỡ nhà cũ để thi công xây dựng nhà thì gia đình bà Tô Thị M ngăn cản không cho ông xây dựng gần khu đất tranh chấp, nhưng kể từ khi ông nhận chuyển nhượng đất không nghe ai nói về phần đất có giếng nước bà Tô Thị M đã mua, vì muốn cho xong chuyện nên ông không xây dựng đến phần đất tranh chấp này.

Nay hộ bà Tô Thị M khởi kiện yêu cầu ông trả lại phần đất diện tích 3,6 m<sup>2</sup> và yêu cầu tháo dỡ phần kết cấu xây dựng đã lấn chiếm thì ông không đồng ý, đây là phần đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do gia đình ông đang quản lý sử dụng.

\* Chị Nguyễn Thị Kim H, người đại diện hợp pháp cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Hải Y, chị Nguyễn Thị Yên O, chị Nguyễn Thị Xuân T, anh Nguyễn H trình bày:

Chị Nguyễn Thị Hải Y, chị Nguyễn Thị Yên O, chị Nguyễn Thị Xuân T, anh Nguyễn H là con ruột của ông Nguyễn Văn H và bà Tô Thị M thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Tô Thị M, yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Thành C trả lại phần đất diện tích 3,6 m<sup>2</sup> (theo kết quả đo đạc địa chính) và tháo dỡ phần kết cấu xây dựng đã lấn chiếm không gian và xây hoàn trả lại nguyên trạng bức tường rào, mái che đã bị ông Công đập phá.

\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn Thành C, bà thống nhất với ý kiến của ông Công, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Tô Thị M buộc gia đình bà trả lại phần đất diện tích 3,6 m<sup>2</sup> và yêu cầu tháo dỡ phần kết cấu xây dựng đã lấn chiếm, xây hoàn trả lại nguyên trạng bức tường rào, mái che vì đây là phần đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do gia đình bà đang quản lý sử dụng.

\* Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã BL: Anh Tô Mạnh H trình bày:

Năm 2016, ông Nguyễn Thành C và bà Nguyễn Thị L lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 82, tờ bản đồ số 4, diện tích 342,9 m<sup>2</sup>. Hồ sơ gồm có: Đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trích lục bản đồ địa chính, biên bản xét duyệt nguồn gốc sử dụng đất, phiếu lấy ý kiến khu dân cư, biên bản xác nhận ranh giới thửa đất, bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất, danh sách công khai, biên bản kết thúc công khai và các văn bản liên quan đến nguồn gốc sử dụng đất. Ngày 31/3/2017 ông Nguyễn Thành C, bà Nguyễn Thị L được Ủy ban nhân dân thị xã BL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 369968, số vào sổ CH - 02571 cấp cho thửa đất số 82, tờ bản đồ số 4, diện tích 342,9 m<sup>2</sup>.

Năm 2002 hộ ông Nguyễn Văn H đăng ký cấp lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 84, tờ bản đồ số 4, diện tích 295,6 m<sup>2</sup>. Hồ sơ gồm có: Đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguồn gốc sử dụng đất của hộ ông H được xác định đất hóa giá sang nhượng tháng 5/1990, đơn đã được xác nhận của Ủy ban nhân dân thị trấn An L và các văn bản liên quan đến nguồn gốc sử dụng đất. Ngày 20/8/2002 Ủy ban nhân dân huyện BL ban hành quyết định số 2738/QĐ-UBND về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ ông Nguyễn Văn H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U145260, số vào sổ 03981 QSDĐ/2738/QDUB.H, thửa đất số 84, tờ bản đồ số 4 diện tích 295,6m<sup>2</sup> cho hộ ông Nguyễn Văn H.

Qua kiểm tra hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 82 và 84, tờ bản đồ số 4 thì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định pháp luật về đất đai.

\* Người làm chứng ông Đặng Văn Đ trình bày: Ông là người sang nhượng thửa đất cho ông Nguyễn Thành C. Nguồn gốc thửa đất là ông mua của ông Lê Văn P, lúc đó ông Lê Văn P đang đi cải tạo nên đã ủy quyền cho bà Trần Thị Mỹ D và ông Lê Đức T chuyển nhượng cho ông vào năm 1991. Thửa đất này liền kề với thửa đất của ông Nguyễn Văn H, bà Tô Thị M. Giữa thửa đất của ông và gia đình ông H có hàng rào phân ranh sử dụng, khi ông đến ở thì ông H nói với ông “cái giếng nước này của gia đình tôi đó”, ông đồng ý. Ông đã ở thửa đất này khoảng 10 năm, đến năm 2000 ông đã chuyển nhượng thửa đất cho ông Nguyễn Thành C, khi chuyển nhượng ông đã thông báo với ông Công phần đất có giếng nước là của bà Tô Thị M, ông Nguyễn Văn H.

Khi chuyển nhượng thì giữa ông và ông Công chỉ viết giấy tay mua bán, ông Công nói với ông đưa các giấy tờ nhà đất mà ông và ông Lê Văn P đã chuyển nhượng với nhau để ông Công làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để không phải làm thêm một bước thủ tục chuyển nhượng, nên ông đã đưa cho ông Công, nên trong hồ sơ cấp đất thể hiện việc chuyển nhượng từ ông Lê Văn P sang ông Nguyễn Thành C. Ông xác định khi đến ở thửa đất nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn P thì gia đình bà Tô Thị M đã sử dụng giếng nước sinh hoạt cho gia đình.

\* Người làm chứng ông Nguyễn Công S trình bày: Ông là người sang nhượng căn nhà cho bà Tô Thị M vào tháng 5 năm 1990. Ông sang nhượng một căn nhà tranh, chiều ngang khoảng 6m, chiều dài 30m, phía sau có một giếng nước do ông thuê người đào để gia đình ông sử dụng. Những năm 1990, ở khu vực này rất hoang sơ, ít người ở, ông xây dựng được căn nhà tranh và thuê người đào một giếng nước phía sau nhà để dùng sinh hoạt. Ông khẳng định phần đất có giếng nước do ông thuê người đào để sử dụng trong thời gian gia đình ông sinh sống tại đây và chuyển nhượng cho gia đình bà Tô Thị M.

Tại phiên tòa: Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông Nguyễn Thành C trả lại cho hộ bà Tô Thị M phần đất lấn chiếm diện tích 3,6 m<sup>2</sup> và tháo dỡ phần kết cấu xây dựng đã lấn chiếm không gian. Bị đơn ông Nguyễn Thành C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định diện tích 3,6 m<sup>2</sup> đất đang tranh chấp và phần kiến trúc xây dựng thuộc phần đất của gia đình ông, yêu cầu căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp để giải quyết.

\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã BL phát biểu ý kiến:

Việc chấp hành theo quy định pháp luật của Thẩm phán: Quá trình giải quyết vụ án, từ khi thụ lý cho đến nay, Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự. Về thời hạn chấp hành theo quy định pháp luật của HĐXX: Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của pháp luật về phiên tòa sơ thẩm. Việc chấp hành theo quy định pháp luật của các đương sự, trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đã chấp hành đúng quy định pháp luật tại Điều 70 và Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội D vụ án: Căn cứ Điều 168, Điều 169, Điều 174, Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sự và Điều 166, Điều 170, Điều 203 Luật đất đai, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu chứng cứ, tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ ý kiến trình bày và kết quả tranh luận tại phiên toà và thông qua nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

**[1] Về thủ tục tố tụng:**

Nguyên đơn bà Tô Thị M khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Thành C trả lại phần đất lấn chiếm, Hội đồng xét xử xác định đây là quan hệ “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, phần đất tranh chấp tọa lạc tại tổ 3 khu phố PX, phường PT, thị xã BL, tỉnh Bình Phước. Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã BL, tỉnh Bình Phước.

Nguyên đơn bà Tô Thị M, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Hải Y, chị Yến O, chị Xuân T, anh Nguyễn H vắng mặt nhưng có người đại diện hợp pháp. Căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà Tô Thị M, chị Hải Y, chị Yến O, chị Xuân T, anh Nguyễn H.

**[2] Về nội dung vụ án:** Bà Tô Thị M khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Thành C trả lại cho bà phần đất lấn chiếm diện tích 3,6 m<sup>2</sup> (theo kết quả đo đạc địa chính) và tháo dỡ phần kết cấu xây dựng đã lấn chiếm khoảng không gian. Hiện phần đất tranh chấp nằm trong thửa đất số 82 tờ bản đồ số 4 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thành C, bà Nguyễn Thị L. Bị đơn ông Nguyễn Thành C xác định diện tích 3,6 m<sup>2</sup> đất đang tranh chấp đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông nên không đồng ý trả.

Xét lời trình bày và yêu cầu của các đương sự thấy rằng: Nguồn gốc thửa đất số 84, tờ bản đồ số 4 diện tích 271,8m<sup>2</sup> cấp cho hộ ông Nguyễn Văn H (chồng bà Tô Thị M) do nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Công S, khi chuyển nhượng hai bên viết giấy tay thỏa thuận sang nhượng nội D “Đơn sang nhượng nhà” đã được Ủy ban nhân dân xã An L xác nhận, trên đất có ngôi nhà lợp tranh và cái giếng nước. Các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp phù hợp với tài liệu trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn H, phù hợp với lời trình bày của ông Nguyễn Công S là người chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Văn H, bà Tô Thị M.

Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguồn gốc thửa đất số 82, tờ bản đồ số 4, diện tích 342,9 m<sup>2</sup> cấp cho ông Nguyễn Thành C (trong đó có phần

tranh chấp 3,6 m<sup>2</sup>) được hợp từ hai thửa đất do ông Thành C nhận chuyển nhượng của ông Lê Đức T, bà Trần Thị Mỹ D và ông Lê M P. Tuy nhiên, ông Đặng Văn Đ cho rằng ông là người mua thửa đất (phần giáp nhà bà Tô Thị M) từ ông Lê Văn P do ông Lê Văn P ủy quyền cho bà Trần Thị Mỹ D và ông Lê Đức T chuyển nhượng cho ông vào năm 1991, sau đó ông Đặng Văn Đ mới sang nhượng thửa đất cho ông Nguyễn Thành C và ông Đặng Văn Đ đưa các giấy tờ nhà đất mà ông và ông Lê Văn P đã chuyển nhượng với nhau để ông Công làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện việc chuyển nhượng từ ông Lê Văn P sang ông Nguyễn Thành C.

Lời trình bày của ông Đ phù hợp với các tài liệu trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Thành C, không có tài liệu nào thể hiện việc chuyển nhượng đất từ ông Lê Văn P cho ông Đặng Văn Đ. Tuy hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thành C có một số tài liệu chưa thống nhất, như tại giấy sử dụng nhà đất ngày 03/10/1991 thể hiện “.....UBND xã An Lxác nhận ông *Lê Văn P*...”, Giấy ủy quyền bán nhà thể hiện “...Tôi tên *Lê M P*...”. Căn cứ công văn số 508/UBND-NC ngày 12/4/2019 của Ủy ban nhân dân thị xã BL xác định “Căn cứ giấy ủy quyền bán nhà cho ông Công do chính ông Lê M P viết và ký tên, có xác nhận và chứng kiến, giấy tờ này để làm cơ sở xác M nguồn gốc sử dụng đất.... việc ông Nguyễn Thành C sử dụng các giấy tờ trên để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp”.

Xét về nội dung hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thành C, anh Nguyễn Hoài C trình bày: Khoảng giữa năm 2017, ông Thành C đề nghị bà Tô Thị M ký giấy xác nhận hộ liền kề, vì tin tưởng ông Công nên bà Tô Thị M đã ký mà không đọc nội dung. Bà Tô Thị M và ông Nguyễn Thành C không tiến hành chỉ ranh giới thực tế sử dụng, cũng không có cán bộ địa chính vào kiểm tra ranh giới mốc thửa đất nên bà M không biết việc ông Công kê khai luôn phần đất giếng vào diện tích đất của ông Công. Lời trình bày của bà Tô Thị M phù hợp với ý kiến của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã BL “...Việc ký giáp ranh do chủ sử dụng đất thực hiện”. Tại phiên tòa, anh Tô Mạnh H xác định việc ký giáp ranh giữa các hộ liền kề phải có cán bộ địa chính tiến hành, nếu chỉ có các chủ sử dụng đất tự ký với nhau là cán bộ địa chính phò trợ vi phạm trong thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Thành C cho rằng sau khi nhận chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên, trên đất có tài sản là căn nhà cấp 4 và cái giếng nước được gia đình ông sử dụng từ lúc nhận chuyển nhượng cho đến nay. Tuy nhiên qua xem xét thẩm định tại chỗ thì phần đất tranh chấp diện tích 3,6 m<sup>2</sup> có tài sản gắn liền với đất là một giếng nước do hộ bà Tô Thị M đang sử dụng và xây hàng rào bằng gạch bao quanh, trên phần đất của ông Thành C không có lối đi ra giếng nước. Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Thành C không cung cấp được tài liệu chứng cứ thể hiện phần đất tranh chấp diện tích 3,6 m<sup>2</sup> là của mình mà chỉ căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không phù hợp với hiện trạng sử dụng đất thực tế. Tại phiên tòa ông Nguyễn Thành C thừa nhận khi nhận sang

nhượng đất từ ông Nguyễn Văn Đ ông cũng chỉ đứng phía ngoài nhìn vào chứ không biết ranh đất đến đâu, sau khi sang nhượng ông cho người khác ở nhờ, cho thuê làm gara sửa xe nên không biết hiện trạng đất thực tế của mình.

Xét thấy, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai thửa đất nêu trên thì đường ranh giới giữa hai thửa đất là đường ranh giới thẳng, tuy nhiên hiện trạng phần đất tranh chấp diện tích 3,6 m<sup>2</sup> do hộ bà Tô Thị M đang sử dụng thực tế, trên phần đất diện tích 3,6 m<sup>2</sup> có tài sản gắn liền với đất là một giếng nước đường kính 1,7m do ông Nguyễn Công S (là chủ sử dụng đất cũ của bà Tô Thị M) thuê người đào giếng nước để sử dụng trong thời gian gia đình ông Công S sinh sống tại đây và chuyển nhượng cho gia đình bà Tô Thị M. Phần tường gạch bao quanh phần đất diện tích 3,6 m<sup>2</sup> được hộ bà Tô Thị M xây dựng trước thời điểm đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thành C và được hộ bà Tô Thị M sử dụng trong một thời gian dài mà ông Nguyễn Thành C không có ý kiến hay tranh chấp. Mặt khác, người làm chứng ông Nguyễn Công S khẳng định khi chuyển nhượng cho bà Tô Thị M thửa đất thì phía sau có một giếng nước (phần đất diện tích 3,6 m<sup>2</sup>) do ông thuê người đào để sử dụng, lời trình bày này phù hợp với “Đơn sang nhượng nhà” đã được Ủy ban nhân dân xã An L xác nhận.

Như vậy, Hội đồng xét xử có cơ sở khẳng định trước khi hộ bà Tô Thị M và hộ ông Nguyễn Thành C được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất nói trên thì ranh giới giữa hai thửa đất đúng như hiện trạng hộ bà Tô Thị M sử dụng như hiện nay, không phải ranh giới thẳng như thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, điều này phù hợp với hiện trạng sử dụng thực tế hiện nay và các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tô Thị M.

Về phần kết cấu xây dựng lấn chiếm khoảng không gian: Theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 22/3/2019 thể hiện phần không gian theo chiều thẳng đứng của phần đất tranh chấp diện tích 3,6 m<sup>2</sup>, ông Công đã thiết kế xây dựng nhà, tầng trệt không xây dựng, tầng 1 xây dựng lấn không gian diện tích đất tranh chấp 0,5m<sup>2</sup>, tầng 2 xây dựng lấn không gian diện tích đất tranh chấp là 1m<sup>2</sup>, phần mái nhà chưa lợp. Căn cứ Điều 175 Bộ luật dân sự quy định “Người sử dụng đất được sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới thửa đất phù hợp với quy định pháp luật...”. Xét thấy phần diện tích xây dựng (phần ban công) lấn chiếm không gian phần đất tranh chấp không nhiều, việc tháo dỡ không ảnh hưởng kết cấu ngôi nhà. Do đó, buộc ông Nguyễn Thành C tháo dỡ phần kết cấu xây dựng lấn chiếm không gian trên mặt đất của bà Tô Thị M.

[3] Tại phiên tòa, nhận định của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã BL phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Chi phí đo đạc, định giá và thẩm định tại chỗ: Chi phí đo đạc 2.533.717 đồng (theo biên lai thu số 0080937 ngày 17/9/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai), chi phí định giá và thẩm định tại chỗ 1.700.000 đồng, tổng cộng 4.233.717 đồng. Nguyên đơn đóng chi phí nêu trên. Do yêu cầu của bà Tô Thị M được chấp

nhận nên buộc ông Nguyễn Thành C trả lại cho bà Tô Thị M số tiền 4.233.717 đồng.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/2016/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, lệ phí Tòa án.

Ông Nguyễn Thành C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 266, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 175, Điều 176, Điều 267 Bộ luật dân sự.

Căn cứ Điều 106, Điều 166, Điều 170, Điều 203 Luật đất đai 2013.

Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/2016/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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất của bà Tô Thị M đối với ông Nguyễn Thành C.

- Buộc bị đơn ông Nguyễn Thành C và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trả lại cho hộ bà Tô Thị M phần đất tranh chấp diện tích 3,6 m<sup>2</sup>. Phần đất được xác định bởi điểm 1 đến điểm 4 như sau: Điểm 1-2 dài 3.11m, điểm 2-3 dài 1.51m, điểm 3-4 dài 1.66m, điểm 4-1 dài 2.10m, tài sản gắn liền với đất là một giếng nước đường kính 1,7m.

(Kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 05/7/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã BL)

- Buộc ông Nguyễn Thành C và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L tháo dỡ phần kết cấu xây dựng tầng 1 diện tích 0,5m<sup>2</sup>, tầng 2 diện tích 1m<sup>2</sup> lấn chiếm không gian trên mặt đất của bà Tô Thị M.

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký và đề nghị cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng diện tích thực tế các bên đang sử dụng theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã BL ngày .

2. Về án phí và chi phí tố tụng:

- Buộc ông Nguyễn Thành C phải hoàn lại số tiền 2.533.717 đồng lệ phí đo đạc và số tiền 1.700.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, tổng cộng 4.233.717 đồng cho nguyên đơn bà Tô Thị M.

- Ông Nguyễn Thành C phải chịu 300.000 đồng án dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Tô Thị M số tiền 1.260.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0004330 ngày 03/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã BL.

*Bản án này 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 tại Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hạn thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết tại chính quyền địa phương và nơi cư trú.

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tỉnh BP;
- VKSND thị xã BL;
- Chi cục THADS thị xã BL;
- Đương sự;
- Lưu HSVA.

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

**Trần Thị Yến**