TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN GIỒNG TRÔM** **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 13/2023/DS-ST
Ngày: 08-02-2023
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GIỒNG TRÔM, TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Khắc Giang

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Đức Tâm
2. Ông Phạm Thành Đồng

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Trần Thị Phượng Tường – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Giồng Trôm *tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thu Thương – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 128/2022/TLST-DS ngày 09 tháng 5 năm 2022 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 321/2022/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 12 năm 2022; Quyết định Hoãn phiên tòa số 01B/2023/QĐST-DS ngày 04 tháng 01 năm 2023; Thông báo về việc thay đổi thời gian mở lại phiên tòa số 03/TB-TA ngày 30 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn T, sinh năm 1935

Địa chỉ: Ấp M, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre

Người đại diện theo ủy quyền của ông T là ông Nguyễn Bá K, sinh năm 1983, địa chỉ: đường D, phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; Bà Trần Thị Ngọc H, sinh năm 1997, địa chỉ: đường Đ, phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo văn bản ủy quyền ngày 06/4/2022.

2. Bị đơn: - Bà Nguyễn Thị Minh Y, sinh năm 1980

- Ông Dương Hùng T1, sinh năm 1980

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1, bà Y là ông Lê Văn A, sinh năm 1964. Địa chỉ: ấp T, xã H, huyện Mỏ C, tỉnh Bến Tre. Chỗ ở hiện nay: Ấp L, xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre theo văn bản ủy quyền ngày 24/5/2022.

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

- Ông Dương Văn Hùng E, sinh năm 1976
- Bà Phạm Thị Ánh N, sinh năm 1977
- Ông Dương Văn Quốc H, sinh năm 2002

Hộ khẩu thường trú: Ấp B, xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre

Chỗ ở hiện nay: Ấp M, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H, bà N là ông Dương Văn Hùng E theo văn bản ủy quyền ngày 06/6/2022.

- Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1964

Địa chỉ: Ấp M, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre.

- Ông Đặng Văn C, sinh năm1960
- Bà Trần Thị P, sinh năm 1963

Cùng địa chỉ: đường P, tổ H, ấp B, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Ông K, ông A, ông Hùng E có mặt. Bà T2, ông C, bà P có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Bà H vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn T là ông Nguyễn Bá K trình bày:

Năm 2019, ông T có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị P, ông Đặng Văn C phần đất diện tích 326,4m^2, thuộc thửa 131, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre. Ông T nhận chuyển nhượng đất trọn thửa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà P, ông C nên vào thời điểm giao kết hợp đồng và đăng ký biến động sang tên thửa đất ông T không có yêu cầu đo đạc lại. Ngày 06/5/2019, ông T được Sở T tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất nêu trên.

Do nhu cầu sử dụng đất ông T đã nộp hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm thành đất ở. Khi cán bộ địa chính tiến hành đo đạc lại thửa đất, ông T phát hiện diện tích và hình thể thửa đất số 131 có sự sai lệch so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên nhân của sự sai lệch này là do ông T1, bà Y đã tự ý xây nhà lấn sang phần đất của ông T có diện tích khoảng 18m^2 (đo đạc thực tế là 27,1m^2 gồm thửa 131c, diện tích 18,5m^2 và thửa 131d, diện tích 8,6m^2), làm ranh giới, mốc giới giữa hai thửa đất bị thay đổi. Ông T1, bà Y xây dựng nhà năm nào thì ông T không biết nhưng xây xong trước khi ông T nhận chuyển nhượng đất của bà P, ông C. Trước khi bà P, ông C chuyển nhượng đất

cho ông T thì ông bà có tranh chấp đất với ông T1, bà Y về việc xây dựng nhà lấn chiếm sang phần đất của bà P, C nhưng không có làm đơn khởi kiện. Thửa đất số 132 và căn nhà trên đất hiện do ông Dương Văn Hùng E, bà Phạm Thị Ánh N, ông Dương Văn Quốc H đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Hành vi nêu trên của ông T1, bà Y là không đúng quy định pháp luật đã xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông T. Do đó, ông T đã có đơn khiếu kiện yêu cầu Ủy ban nhân dân xã T giải quyết, tiến hành đo đạc lại ranh giới và diện tích của thửa đất số 131 và 132, tờ bản đồ số 23, buộc bên lấn chiếm đất phải khôi phục lại hiện trạng ban đầu, trả đất lại cho ông T. Ngày 12/6/2020, sau khi xác minh Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai xã T đã tiến hành hòa giải. Theo đó, các bên đều xác nhận có việc ông T1, bà Y xây dựng nhà lấn sang đất của ông T nhưng các bên không thống nhất được việc giải quyết vụ án nên hòa giải không thành.

Bà Nguyễn Thị T2 có đổi cho ông T 18m^2 (ngang 12 x 1,5m) để bù cho phần đất ông T1, bà Y đã lấn chiếm của ông T. Tuy nhiên, việc đổi đất này không đúng pháp luật dẫn đến không tiến hành điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được nên ông T không nhận phần đất 18m^2 của bà T2 đã đổi, ông T yêu cầu được sử dụng đất theo đúng hiện trạng ông đã được cấp sổ.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu buộc ông T1, bà Y và ông Hùng E, bà N, ông H phải trả lại cho ông T toàn bộ phần đất đã lấn chiếm có diện tích 27,1m^2 (gồm thửa 131c, diện tích 18,5m^2 và thửa 131d, diện tích 8,6m^2) thuộc một phần thửa đất số 131, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre. Buộc ông T1, bà Y, ông E, bà N, ông H tháo dở công trình đã xây dựng trên phần đất đã lấn chiếm, khôi phục lại như hiện trạng ban đầu đối với phần đất nêu trên. Nếu không trả được đất thì nguyên đơn yêu cầu ông T1, bà Y trả giá trị đất theo giá Hội đồng định giá đã định. Buộc ông T1, bà Y, ông E, bà N, ông H có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông số tiền 255.120.800 đồng do hành vi lấn chiếm đất của ông của ông T1, bà Y, ông E gây ra nên ông T không thể chuyển mục đích sử dụng đất và hưởng chính sách ưu đãi của Nhà nước được. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông T rút phần yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với số tiền nêu trên.

Ông T đồng ý với kết quả đo đạc, định giá tài sản để làm căn cứ cho việc giải quyết vụ án, không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Theo bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Dương Hùng T1, bà Nguyễn Thị Minh Y là ông Lê Văn A trình bày:

Vào năm 2005, ông T1, bà Y có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T2 phần đất chiều ngang 06 mét x dài 20 mét, tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre. Khi nhận chuyển nhượng, phần đất của bà T2 đã được cấp Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất và tách ra thành thửa 2226 (thửa mới 132). Tháng 12/2005, ông T1, bà Y được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích là 155m^2. Năm 2021, ông T1, bà Y đổi sổ và được Sở T tỉnh Bến Tre cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 116,6m^2. Diện tích đất giảm là do Nhà nước làm đường tỉnh 887 (Quốc lộ 57) lấy đất nhưng không có ra quyết định thu hồi và không có bồi thường. Diện tích đất cấp lại có chênh lệch ít hơn thì ông T1, bà Y không có ý kiến gì. Phần đất của ông T1, bà Y liền ranh với phần đất còn lại của bà Nguyễn Thị T2. Năm 2010, bà T2 chuyển nhượng cho bà Trần Thị P, ông Đặng Văn C phần đất liền kề với đất ông T1, bà Y. Năm 2011, Nhà nước làm đường nên bà T2 và bà P, ông T1 cùng thỏa thuận lùi vào 03 mét sang phần đất bà P (ngang 06m x dài 3m), phía bà P lùi vào đất của bà T2 dài 1,5m x ngang 12m cho đủ 18m^2, việc lùi đất giữa các bên đều có cấm trụ đá. Thỏa thuận này ông T1, bà P và bà T2 là thỏa thuận miệng không có làm biên bản, sau khi thỏa thuận các bên cấm trụ đá ngay. Năm 2018, ông T1, bà Y xây nhà kiên cố. Năm 2019, xây dựng nhà xong. Trong năm 2019, ông T1, bà Y đưa cho ông Hùng E số tiền 25.000.000 đồng để trả tiền cho bà Nguyễn Thị T2 phần đất 18m^2 đã lùi vô, có làm giấy tay là bản hợp đồng giữa ông Hùng E với bà T2 ngày 15/4/2019. Cũng trong năm 2019, bà P, ông C chuyển nhượng phần đất thửa 131 cho ông T. Ông T biết rõ việc lùi đất giữa ông T1 và bà P, bà T2 nhưng vẫn mua. Khi ông T nhận chuyển nhượng đất thì ông T1, bà Y đã xây dựng xong nhà trên phần đất đã lùi vào. Khi ông T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã khiếu kiện ông T1, bà Y lấn chiếm của ông 18m^2 (đo đạc thực tế là 27,1m^2), yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất khôi phục lại như hiện trạng ban đầu và yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 255.120.800 đồng thì ông T1, bà Y không đồng ý vì giữa ông C, bà P và ông T1, bà Y đã thỏa thuận giải quyết phần đất này xong trước khi ông T nhận chuyển nhượng đất của bà P, ông C. Việc ông T cho rằng ông T1, bà Y thừa nhận có việc ông T1 xây nhà lấn sang đất của ông T là không đúng.

Ông T1, bà Y đồng ý với kết quả đo đạc, định giá tài sản để làm căn cứ cho việc giải quyết vụ án, không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Dương Văn Hùng E đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị Ánh N, ông Dương Văn Quốc H trình bày: Vào năm 2005, vợ chồng em ông là ông Dương Hùng T1, bà Nguyễn Thị Minh Y có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T2 một phần đất có chiều ngang 06m x dài 20m, thuộc thửa số 132, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre. Năm 2005, ông T1, bà Y được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích là 155m^2. Năm 2021, ông T1, bà Y đổi sổ và được Sở T tỉnh Bến Tre cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 116,6m^2. Diện tích đất cấp lại có chênh lệch ít hơn thì ông T1, bà Y không có ý kiến gì. Lúc chuyển

nhượng đất giữa ông T1, bà Y và bà T2 có thỏa thuận khi nào Nhà nước làm đường tỉnh 887, bà T2 cho lùi vào 03m x ngang 06m theo giấy thỏa thuận ngày 19/7/2005. Đến năm 2011, Nhà nước làm đường thì giữa ông T1, bà T2 và bà P, ông C đồng ý thỏa thuận cho ông T1 lùi vào đất bà P, ông C 03m. Phía bà P, ông C lùi vào đất của bà T2 chiều dài 1,5m x ngang 12m cho đủ 18m^2. Thỏa thuận này ông T1, bà P, bà T2 thỏa thuận miệng không có làm biên bản, sau khi thỏa thuận các bên cắm trụ đá ngay. Ông T1, bà Y có đưa cho ông số tiền 25.000.000 đồng để trả tiền cho bà T2 phần đất đã lùi vào là 18m^2 (ngang 6 x dài 3 mét). Phía sau đất của bà P, ông C lùi vào đất của bà T2 (chiều ngang 12 mét x dài 1,5 mét). Thỏa thuận trên giữa chủ đất với ông T1 và bà P, ông C đã thực hiện xong trước khi ông T nhận chuyển nhượng đất của bà P, ông C. Ông T cũng có biết việc thỏa thuận lùi đất này khi nhận chuyển nhượng đất của bà P, ông C. Phần đất 18m^2 lùi vào đất của bà P, ông C thì ông T1, bà Y đã xây nhà tường kiên cố trên đất từ năm 2018. Ông T cho rằng ông T1, bà Y lấn chiếm đất là không đúng nên ông không đồng ý. Việc ông T yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 255.120.800 đồng là không có căn cứ nên ông không đồng ý. Nhà và đất hiện nay do gia đình ông gồm ông, bà N và anh H đang quản lý, sử dụng.

Ông, bà N, ông H đồng ý với kết quả đo đạc, định giá tài sản để làm căn cứ cho việc giải quyết vụ án, không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Bà Nguyễn Thị T2 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng có lời khai: Vào năm 2005, bà có chuyển nhượng cho ông Dương Hùng T1, bà Nguyễn Thị Minh Y phần đất có chiều ngang 06m x dài 20m. Năm 2010, bà chuyển nhượng cho bà P, ông C phần đất liền kề với phần đất ông T1 diện tích 300m^2. Năm 2011, nhà nước làm đường tỉnh 887 nên bà và ông T1, bà P có thỏa thuận lùi phần đất mà ông T1 và bà P đã nhận chuyển nhượng của bà vào 1,5m đổi cho đủ diện tích bà đã chuyển nhượng. Sau khi thỏa thuận lùi đất, ông T1 đã xây dựng nhà ở trên toàn bộ diện tích đất. Khi ông T nhận chuyển nhượng đất của bà P thì ông T1 đã xây dựng nhà trên đất. Phần diện tích đất lùi vào ông T1 xin của bà nhưng do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà đang thế chấp tại Ngân hàng nên ông T1 thỏa thuận đưa bà số tiền 25.000.000 đồng để bà trả Ngân hàng, lấy sổ đỏ về và tách phần diện tích đất của bà (phần thỏa thuận lùi) cho bà P, còn bà P tách phần diện tích đất trong sổ bà P để bù cho ông T1. Số tiền này ông Hùng E đại diện cho ông T1 đứng ra giao cho bà. Bà và ông Hùng E có làm "Bản hợp đồng" ngày 15/4/2019, thực tế bà và ông Hùng E không có chuyển nhượng mua bán đất. Đối với phần đất đo đạc lệch ranh, diện tích 14,4m^2, thuộc thửa 100a thì bà không có tranh chấp, nếu sau này có tranh chấp thì bà sẽ khởi kiện bằng một vụ kiện khác. Bà không có yêu cầu Tòa án giải quyết gì trong vụ kiện nêu trên.

Ông Đặng Văn C, bà Trần Thị P có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng

có lời khai: Vào năm 2011, ông bà có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T2 phần đất có diện tích 326,4m^2, thuộc thửa số 131, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre. Ngày 06/4/2011, ông bà được Ủy ban nhân dân huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lúc này ông T1, bà Y chưa xây dựng nhà trên đất. Do ông bà ở xa không có trực tiếp sử dụng đất nên khi ông T1 xây dựng nhà lấn đất thì ông bà không biết. Đến khi ông bà biết ông T1 đã xây tường gạch nhưng chưa tô, chưa lộp mái. Khi phát hiện ông bà có ngăn cản và ông T1 có hứa không xây nửa nên ông bà không có trình báo chính quyền địa phương giải quyết. Năm 2019, ông bà chuyển nhượng phần đất này lại cho ông T. Khi ông bà chuyển nhượng đất cho ông T hiện trạng căn nhà của ông T1 vẫn giữ nguyên là chỉ mới xây gạch, chưa tô và chưa lộp mái. Sau khi chuyển nhượng đất cho ông T xong hiện trạng căn nhà ông T1 có xây dựng thêm hay không ông bà không biết. Khi chuyển nhượng đất cho ông T ông bà có chỉ ranh giới, mốc giới thửa đất, có chỉ phần đất ông T1 xây dựng lấn chiếm sang đất của ông bà nhưng ông T vẫn đồng ý mua vì ông T1 đã dừng việc xây dựng lại. Giữa ông bà với ông T1, bà Y và bà T2 không có thảo thuận gì về việc đổi đất. Cụ thể ông bà không có thỏa thuận cho ông T1, bà Y, ông Hùng E lấn sang phần đất của ông bà 18m^2 và bà T2 sẽ bù lại cho ông bà 18m^2 phía sau. Ông bà không có nhận thêm phần đất nào khác của bà T2 ngoài diện tích đất đã được cấp sổ đỏ. Ông bà không có tranh chấp, không có yêu cầu tòa án giải quyết gì trong vụ án nêu trên.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký: Thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Các đương sự đã chấp hành đúng, đầy đủ theo quy định tại Điều 70, 71, 72, 73 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn T. Buộc ông Dương Hùng T1, bà Nguyễn Thị Minh Y có trách nhiệm trả cho ông T giá trị phần diện tích đất 27,1m^2, thuộc thửa 131c, 131d, tờ bản đồ số 23, mục đích sử dụng đất CLN, tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre, theo biên bản định giá ngày 30/6/2022 của Hội đồng định giá.

Ông Dương Hùng T1, bà Nguyễn Thị Minh Y được đứng tên quản lý sử dụng phần đất có diện tích 27,1m^2 nêu trên.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất nêu trên cho các đương sự khi có yêu cầu.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông T về việc yêu cầu ông Dương Hùng T1, bà Nguyễn Thị Minh Y, ông Dương Văn Hùng E, bà Phạm Thị Ánh N, ông Dương Văn Quốc H có trách nhiệm bồi thường thiệt hại số tiền 255.120.800 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; ý kiến của các đương sự và đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ông Nguyễn T tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng với ông Dương Hùng T1, bà Nguyễn Thị Minh Y, ông Dương Văn Hùng E, bà Phạm Thị Ánh N, ông Dương Văn Quốc H cùng cư ngụ tại xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre là vụ án dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre theo quy định tại khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T2, ông Đặng Văn C, bà Trần Thị P có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà T2, ông C, bà P là phù hợp với quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về nội dung: Ông T yêu cầu ông T1, bà Y, ông Hùng E, bà N, ông H có trách nhiệm tháo dỡ công trình, vật kiến trúc có trên đất để trả lại cho ông phần đất đã lấn chiếm có diện tích là 27,1m^2 (gồm thửa 131c, diện tích 18,5m^2 và thửa 131d, diện tích 8,6m^2) thuộc một phần thửa đất số 131, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre và bồi thường thiệt hại số tiền 255.120.800 đồng. Theo đó, ông T cho rằng năm 2019, sau khi nhận chuyển nhượng của bà P, ông C phần đất thửa 131, diện tích 326,4m^2, ông đã thực hiện thủ tục xin chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất thổ cư. Khi cán bộ địa chính đo đạc ông T mới phát hiện ông T1, bà Y đã xây nhà lấn chiếm đất, làm ranh giới, mốc giới thửa đất bị thay đổi. Ông T đã có đơn khiếu kiện yêu cầu Ủy ban nhân dân xã T giải quyết nhưng hòa giải không thành. Còn bị đơn cho rằng, vào năm 2005 ông T1, bà Y có nhận chuyển nhượng của bà T2 phần đất thuộc thửa số 132, tờ bản đồ số 23, ngang 06m x dài 20m, diện tích được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng là 155m^2. Năm 2010, bà T2 chuyển nhượng cho bà P, ông C phần đất thửa 131 liền kề với thửa đất số 132 của ông T1, bà Y. Năm 2011, Nhà nước làm đường tỉnh 887 (Quốc lộ 57), ông T1, bà T2 và bà P, ông C thỏa thuận ông T1 được lùi vào phần đất của bà P, ông C 18m^2 (dài 03m x ngang 06m), còn bà P, ông C lùi vào phần đất phía sau của bà T2 18m^2 (dài 1,5m x ngang 12m). Năm 2019, khi ông T nhận chuyển nhượng đất của bà P, ông C thì ông T biết rõ việc đổi đất này nhưng ông vẫn mua và không có ý kiến gì. Khi ông T nhận chuyển nhượng đất ông T1 đã xây dựng nhà xong nên ông T1, bà Y không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T.

[2.1] Xét thấy, các bên đương sự đều trình bày thống nhất phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của bà Nguyễn Thị T2 chuyển nhượng cho bà Trần Thị P, ông Đặng Văn C vào năm 2010. Năm 2011, ông C, bà P được Ủy ban nhân dân huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 131, diện tích 326,4m^2.

Ngày 19/4/2019, bà P, ông C chuyển nhượng lại cho ông T phần đất nêu trên. Ngày 06/5/2019, ông T được Sở T tỉnh Bến Tre cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo hồ sơ đo đạc ngày 14/9/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G thể hiện phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế là 27,1m^2 (gồm thửa 131c, diện tích 18,5m^2 và thửa 131d, diện tích 8,6m^2). Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hùng E thừa nhận có xây dựng nhà nằm trên phần đất thửa 131c và thửa 131d của ông T nhưng việc xây dựng nhà này được sự đồng ý của bà T2 và bà P, ông C (do thời điểm xây dựng ông C, bà P đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Chứng cứ bị đơn cung cấp là "Giấy cam kết" của bà Nguyễn Thị T2 ngày 19/7/2005 thể hiện nội dung bà T2 có chuyển nhượng cho ông T1 phần đất có diện tích 120m^2 (06m x 20m) mặt tiền. Khi nào Nhà nước làm lộ lấn vào phần đất của ông T1 thì bà T2 đồng ý thụt vào cho đủ chiều dài 20m, tính từ cột mốc lộ giới trở vào. Năm 2005, ông T1, bà Y được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 2226 (thửa mới 132), diện tích 155m^2. Năm 2021, ông T1, bà Y cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 132, diện tích là 116,6m^2. Diện tích đất cấp lại chênh lệch ít hơn nhưng ông T1, bà Y đồng ý không có khiếu nại về việc mất đất này. Tại Công văn số 736/CNGT-TTLT ngày 02/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G xác định thửa đất số 132 (thửa cũ 2226) không có tên trong danh sách thu hồi đất dự án đầu tư xây dựng Công trình đường tỉnh 887 (Quốc lộ 57) từ cầu Nguyễn Tấn N đến ngã ba S huyện G, tỉnh Bến Tre. Như vậy, có cơ sở xác định ông T1, bà Y không phải bị mất do làm đường.

[2.2] Năm 2010, bà T2 chuyển nhượng cho ông C, bà P phần đất có diện tích 326,4m^2, liền kề với phần đất của ông T1, bà Y. Thời điểm này giữa bà T2 và ông T1, bà Y đã có thỏa thuận lùi đất nhưng ông C, bà P không biết. Ông T1, bà Y, ông Hùng E và bà T2 đều xác định năm 2011, khi nhà nước làm đường tỉnh 887, giữa ông T1, bà T2 và bà P, ông C có thỏa thuận ông T1, bà Y lùi vào đất của bà T2 18m^2 (ngang 6m x dài 3m) và bà P, ông C lùi vào phần đất phía sau của bà T2 18m^2 (ngang 12m x dài 1,5m). Tại Biên bản xác minh thu thập chứng cứ ngày 01/12/2022, ông C, bà P không thừa nhận có việc thỏa thuận lùi đất này. Ông T1, bà Y, ông Hùng E, bà T2 cho rằng có thỏa thuận lùi (đổi) đất với bà P, ông C nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận. Hơn nữa, bà P, ông C cũng không có sử dụng phần đất 18m^2 của bà T2 đã lùi vào nên năm 2018, ông T1, bà Y xây dựng nhà trên phần đất lùi vào là đã xây dựng trên một phần thửa đất số 131 của bà P, ông C. Năm 2019, ông C, bà P chuyển nhượng phần đất cho ông T toàn bộ thửa đất số 131, diện tích 324,6m^2 nên phần đất này thuộc quyền sử dụng của ông T. Mặc khác, trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cung cấp chứng cứ là đoạn ghi âm cuộc gọi giữa ông T1 với ông Nguyễn Bá K là người đại diện theo ủy quyền của ông T, nội dung ông T1 thừa

nhận phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông T, ông T1 đồng ý trả đất nhưng do nhà mới xây dựng tiền bạc còn khó khăn, chưa có khả năng để tháo dỡ nên xin thời hạn 01 đến 02 năm để tháo dỡ một phần căn nhà xây dựng lấn chiếm trả đất lại cho ông T. Người đại diện theo ủy quyền của ông T1, bà Y không có ý kiến gì đối với đoạn ghi âm này. Như vậy, có đủ căn cứ để xác định ông T1, bà Y đã xây dựng nhà lấn chiếm trên phần đất của ông T nên ông T khởi kiện yêu cầu ông T1, bà Y trả lại phần đất đã lấn chiếm là có căn cứ. Tuy nhiên, phần đất tranh chấp có diện tích nhỏ (27,1m^2), ông T1, bà Y đã xây dựng nhà, công trình kiên cố trên đất không thể di dời, nếu đập bỏ một phần căn nhà sẽ ảnh hưởng đến toàn bộ kết cấu và thẩm mỹ của căn nhà. Do đó, ông T yêu cầu ông T1, bà Y, ông Hùng E, bà N, ông H tháo dỡ công trình đã xây dựng trên phần đất đã lấn chiếm diện tích 27,1m^2, khôi phục lại như hiện trạng ban đầu là không phù hợp nên không được chấp nhận. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông T cũng đồng ý để ông T1, bà Y trả bằng giá trị phần diện tích đất 27,1m^2, yêu cầu này là phù hợp nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Theo Biên bản định giá tài sản ngày 30/6/2022 thể hiện phần đất tranh chấp có giá là 27,1m^2 x 3.500.000đồng/m^2 = 94.850.000 đồng. Buộc ông T1, bà Y có trách nhiệm hoàn trả cho ông T số tiền 94.850.000 đồng. Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/6/2022 thể hiện trên phần đất tranh chấp có một phần căn nhà kết cấu móng cột bê tông cốt thép, nền xi măng, vách tường, mái tole tráng kẽm và hàng rào móng trụ đà bê tông cốt thép, phía trên lắp lưới B40. Các tài sản này các bên đương sự đều thống nhất do ông T1, bà Y xây dựng. Ông T1, bà Y được quyền quản lý, sử dụng toàn bộ đất và công trình vật kiến trúc gắn liền với phần đất tranh chấp có diện tích 27,1m^2 sau khi đã thực hiện xong nghĩa vụ hoàn trả tiền cho ông T.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự cho phù hợp với quyết định của bản án đã tuyên khi các đương sự có yêu cầu.

[2.3] Đối với "Bản hợp đồng" ngày 15/4/2019 giữa bà T2 với ông Hùng E về việc ông Hùng E có giao cho bà T2 số tiền 25.000.000đ (Hai mươi lăm triệu đồng), ông T1, bà Y giao cho ông Hùng E để trả tiền cho bà T2 phần diện tích đất 18m^2 đã lùi vào. Xét thấy, đây là giao dịch dân sự giữa bà T2 với ông Hùng E, ông T1, bà Y và các bên đương sự không có tranh chấp, không yêu cầu tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết. Sau này các bên đương sự có tranh chấp thì được quyền yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ kiện khác.

[2.4] Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông T1, bà Y, ông Hùng E, bà N, ông H bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng với số tiền là 255.120.800 đồng. Đây là sự tự nguyện của đương sự phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử đình chỉ đối với phần yêu cầu khởi kiện này của ông T là phù hợp.

[3] Về chi phí tố tụng: Tổng cộng là 6.488.000đ (Sáu triệu bốn trăm tám mươi tám nghìn đồng). Do yêu cầu khởi kiện của ông T được chấp nhận nên ông T1, bà Y phải chịu số tiền này và đã nộp xong. Ông T đã tạm ứng nộp số tiền 5.000.000đ (Năm triệu đồng) và ông T1, bà Y đã tạm ứng nộp số tiền 1.488.000đ (Một triệu bốn trăm tám mươi tám nghìn đồng) nên buộc ông T1, bà Y có trách nhiệm hoàn trả cho ông T số tiền 5.000.000đ (Năm triệu đồng).

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên bà Y, ông T1 phải chịu án phí sơ thẩm với số tiền 94.850.000 đồng x 5% = 4.742.500 đồng.

Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên ông Nguyễn T không phải chịu án phí.

[5] Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Giồng Trôm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 39; Các Điều 147, 157, 165, 217, 271, 273, 278, 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Các Điều 164, 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông Dương Hùng T1, bà Nguyễn Thị Minh Y.

Buộc ông Dương Hùng T1, bà Nguyễn Thị Minh Y có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn T giá trị phần diện tích đất 27,1m^2 (gồm thửa 131c, diện tích 18,5m^2 và thửa 131d, diện tích 8,6m^2), mục đích sử dụng đất CLN, thuộc một phần thửa đất số 131, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre với số tiền là 94.850.000đ (Chín mươi bốn triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Ông Dương Hùng T1, bà Nguyễn Thị Minh Y được quyền quản lý, sử dụng toàn bộ đất và công trình vật kiến trúc gắn liền với phần đất có diện tích 27,1m^2 (gồm thửa 131c, diện tích 18,5m^2 và thửa 131d, diện tích 8,6m^2) tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre sau khi đã thực hiện xong nghĩa vụ hoàn trả cho ông T số tiền nêu trên.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất cho các đương sự cho phù hợp với quyết định của bản án đã tuyên khi có yêu cầu.

(Có hồ sơ đo đạc thửa đất kèm theo)

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn T về việc yêu cầu ông Dương Hùng T1, bà Nguyễn Thị Minh Y, ông Dương Văn Hùng E, bà Phạm Thị Minh N, anh Dương Văn Quốc H có trách nhiệm bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng với số tiền là 255.120.800đ (Hai trăm năm mươi lăm triệu một trăm hai mươi nghìn tám trăm đồng).

3. Về chi phí tố tụng: Ông T1, bà Y phải chịu chi phí tố tụng với số tiền tổng cộng là 6.488.000đ (Sáu triệu bốn trăm tám mươi tám nghìn đồng). Do ông T đã nộp số tiền 5.000.000đ (Năm triệu đồng) và ông T1, bà Y đã nộp số tiền 1.488.000đ (Một triệu bốn trăm tám mươi tám nghìn đồng) nên buộc ông T1, bà Y có trách nhiệm hoàn trả cho ông T số tiền 5.000.000đ (Năm triệu đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Dương Hùng T1, bà Nguyễn Thị Minh Y phải chịu số tiền 4.742.500đ (Bốn triệu bảy trăm bốn mươi hai nghìn năm trăm đồng).

- Ông T không phải chịu án phí.

Quyền kháng cáo, kháng nghị: Các đương sự có quyền kháng cáo, Viện kiểm sát cùng cấp có quyền kháng nghị bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa án tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được thông báo, niêm yết.

Trong 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 tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND huyện Giồng Trôm;
- Chi cục THADS huyện G;
- TAND tỉnh Bến Tre;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Nguyễn Khắc Giang