TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ TÂN UYÊN** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 07/2023/DS-ST
Ngày 13-01-2023
V/v Tranh chấp quyền
sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ TÂN UYÊN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Đình Hưởng.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Thanh Cần;

Ông Huỳnh Sơn Tây.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Nam - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Tân Uyên tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Trinh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 và 13 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 122/2021/TLST-DS ngày 09/11/2021 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 114/2022/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phún Hằng V, sinh năm 1949 và bà Lương A M, sinh năm 1954; Cùng địa chỉ: Thửa đất số 527, tờ bản đồ số 19 tại khu phố H, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Duy P, sinh năm 1989; địa chỉ: Tổ 1, khu phố T, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ngày 31/12/2021). Có mặt

Bị đơn: Ông Lê Hữu L, sinh năm 1967; địa chỉ: Tổ 7, khu phố H, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Có mặt

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1970; địa chỉ: Tổ 7, khu phố H, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Có mặt

2. Bà Lê Thị L O, sinh năm 1993; địa chỉ: Tổ 7, khu phố H, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt

3. Ông Lê Hữu L, sinh năm 2001; địa chỉ: Tổ 7, khu phố H, phường T, thị

xã T, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và lời trình bày tại phiên tòa của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Nguyên đơn ông Phún Hằng V và bà Lương A M là chủ sử dụng đất đối với thửa đất 527 tờ bản đồ số 19, tại phường Tân Vĩnh Hiệp, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Phần đất của nguyên đơn có cạnh hướng Đông giáp đường ĐT 746, cạnh hướng Bắc giáp đường nhựa do Uỷ ban nhân dân (UBND) phường Tân Vĩnh Hiệp quản lý, cạnh hướng Tây và cạnh hướng Nam giáp thửa 399 của ông Lê Hữu L.

Nguồn gốc đất là do nguyên đơn nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Ngọc Em. Việc chuyển nhượng đã thực hiện đúng trình tự thủ tục và nguyên đơn đã được UBND thị xã Tân Uyên cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất trên. Việc chuyển nhượng không đo đạc thực tế do chuyển nhượng nguyên thửa. Quá trình sử dụng đất không ai tranh chấp. Tuy nhiên, năm 2020, nguyên đơn đo đạc lại đất thì thiếu khoảng 30m^2. Thửa đất của nguyên đơn có 02 mặt giáp đường và 02 mặt giáp thửa đất của ông Lê Hữu L.

Do đó, nguyên đơn khởi kiện bị đơn ông Lê Hữu L yêu cầu trả lại diện tích đất khoảng 30m^2 thuộc thửa 527 tờ bản đồ số 19 tại phường Tân Vĩnh Hiệp, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn chiếm đất của nguyên đơn do diện tích đất sử dụng thực tế không đủ so với diện tích đất được cấp theo giấy chứng nhận.

Sau khi có kết quả đo đạc diện tích đất tranh chấp và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định lại diện tích đất tranh chấp là 8,4m^2.

Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của nguyên đơn là giấy chứng nhận được cấp lần đầu, qua nhiều chủ và lần cuối cho nguyên đơn đều thể hiện diện tích thửa 527 là 131m^2, đồng thời việc cấp GCNQSDĐ đối với thửa 527 và 399 không qua đo đạc nên không có căn cứ xác định phần tranh chấp 8,4m^2 thuộc thửa 399 của bị đơn.

Bị đơn ông Lê Hữu L trình bày:

Về nguồn gốc đất thửa 399 tờ bản đồ số 19 là do ông Lê Văn Mõng và bà Nguyễn Thị Rùng (là cha mẹ của ông L) nhận thừa kế của cha mẹ bà Rùng (cụ Nguyễn Văn Khinh và cụ Nguyễn Thị Tình). Thời điểm đó là trước năm 1975, không có đăng ký kê khai, không có giấy tờ chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, ông Mõng và bà Rùng chết để lại cho ông Lê Hữu L và ông Lê Hữu Phước quản lý sử dụng và đăng ký kê khai xin cấp GCNQSDĐ. Ông Lê Hữu L được cấp GCNQSDĐ đối với thửa 399 và ông Lê Hữu Phước được cấp GCNQSDĐ đối với thửa 527.

Sau khi được cấp GCNQSDĐ, thửa đất 527 của ông Phước đã chuyển nhượng nguyên thửa cho ông Phan Văn Trai; ông Trai chuyển nhượng nguyên thửa cho bà Nguyễn Ngọc Em, bà Em chuyển nhượng nguyên thửa cho vợ chồng ông Phún Hằng V, bà Lương A M.

Quá trình sử dụng đất: Ông L có tách thửa chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Ngào 161m^2, chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L Trang 21 m^2 và bị nhà nước thu hồi, mở rộng đường ĐT 746 diện tích 183m^2.

Ông L sử dụng đất ổn định, có ranh đất rõ ràng từ thời điểm được cấp GCNQSDĐ. Sau khi được cấp GCNQSDĐ, ông L và ông Phước đã xác định ranh bằng hàng móng gạch do ông L xây, hiện nay hàng móng gạch đã bị vùi lấp đất, không nhìn thấy nhưng vẫn còn tồn tại.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Phún Hằng V và bà Lương A M thì ông L không đồng ý vì ông L sử dụng đất ổn định, có nguồn gốc rõ ràng do cha mẹ để lại. Việc bà M và ông V khởi kiện cho rằng ông L lấn chiếm đất là không có căn cứ.

Phòng TNMT thị xã Tân Uyên (đại diện UBND thị xã Tân Uyên) cung cấp thông tin cho Tòa án như sau:

Đối với thửa 527: Việc cấp GCNQSDĐ lần đầu được thực hiện đúng trình tự, thủ tục nhưng không có đo đạc thực tế. Quá trình biến động đối với thửa đất thực hiện đúng trình tự, thủ tục nhưng không đo đạc thực tế do các bên chuyển nhượng nguyên thửa.

Đối với thửa 399: Thời điểm cấp giấy chứng nhận lần đầu cho hộ ông Lê Hữu L được thực hiện đúng trình tự thủ tục, căn cứ vào bản đồ địa chính, không đo đạc thực tế. Năm 2003, hộ ông L tách một phần thửa 399 diện tích 161m^2 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Ngào. Việc tách thửa chuyển nhượng và cấp GCNQSDĐ cho ông Ngào được thực hiện đúng trình tự thủ tục, có đo đạc thực tế đối với phần đất được tách thửa. Năm 2008, hộ ông Lê Hữu L tiếp tục đo một phần thửa 399 diện tích 21m^2 để chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L Trang. Việc chuyển nhượng được thực hiện đúng trình tự, thủ tục, nhưng chỉ đo đạc đối với phần đất được tách. Năm 2011, UBND thị xã Tân Uyên căn cứ Quyết định 8702/QĐ-UBND ngày 28/12/2011 của UBND thị xã Tân Uyên thu hồi 183m^2 đất của hộ ông Lê Hữu L và thu hồi 111m^2 của bà Nguyễn Thị L Trang để thực hiện dự án nâng cấp mở rộng đường ĐT746.

Việc sai Lch diện tích đất theo giấy chứng nhận và kết quả đo đạc thực tế là do khi cấp giấy chứng nhận đối với thửa 527 và thửa 399 căn cứ vào bản đồ địa chính, không đo đạc thực tế còn hiện nay khi đo vẽ thực tế thì được các đương sự xác định ranh.

UBND thị xã Tân Uyên không có cơ sở xác định chiều dài các cạnh thửa đất 527 và thửa đất 399 theo yêu cầu của Tòa án do giấy chứng nhận được cấp căn cứ vào bản đồ địa chính, không đo đạc thực tế.

Đường ĐT746 đoạn tiếp giáp thửa 527 và thửa 399 được nâng cấp, mở rộng vào năm 2011. Việc thực hiện dự án nâng cấp, mở rộng đường ĐT746 có tiến hành thu hồi một phần đất diện tích 183m^2 đất thuộc thửa 399 của hộ ông Lê Hữu L và thu hồi 111m^2 thuộc thửa 1059 của bà Nguyễn Thị L Trang; thửa đất 527 của ông Phún Hằng V, bà Lương A M không nằm trong phần quy hoạch nên không bị thu hồi. Việc thu hồi đất để thực hiện dự án đã được cập nhật trên GCNQSDĐ của đương sự.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L và chị Lê Thị L O, anh Lê Hữu Luân:

Thống nhất ý kiến của ông Lê Hữu L, không có yêu cầu độc lập.

UBND phường Tân Vĩnh Hiệp, thị xã Tân Uyên cung cấp thông tin cho Tòa án như sau:

Con đường đất (nay là đường nhựa) tiếp giáp với cạnh hướng Bắc của thửa đất 527 do UBND phường Tân Vĩnh Hiệp quản lý.

Con đường nhựa được nâng cấp bê tông nhựa tuyến đường giao thông nông thôn từ đường ĐT 746 đến nhà bà Nguyễn Thị Tám, khu phố Hóa Nhựt khoảng năm 2018 với phương châm Nhà nước và nhân dân cùng làm, nhà nước đầu tư kinh phí, người dân hiến đất và tài sản trên đất để thi công, nâng cấp con đường nhựa. Từ khi cấp giấy chứng nhận lần đầu đến nay đối với thửa 527 con đường có được nâng cấp từ đường đất lên đường nhựa nóng, chỉ nâng cấp theo hiện trạng đã thể hiện, không có thu hồi đất.

Hồ sơ nâng cấp con đường nhựa này đã không còn do cháy kho lưu trữ ngày 04/11/2022 nên không thể cung cấp cho Tòa án.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

- Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên thụ lý giải quyết vụ án đúng thẩm quyền và trình tự thủ tục luật định. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Nguyên đơn khởi kiện không có căn cứ do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên toà, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn chiếm đất, yêu cầu buộc bị đơn trả lại diện tích đất lấn

chiếm nên quan hệ tranh chấp được xác định là "tranh chấp quyền sử dụng đất". Đất tranh chấp có vị trí tại thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương theo Điều 26, khoản 1 Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa. Họ đã có lời khai trong hồ sơ và có đơn xin vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét về nguồn gốc đất: Về nguồn gốc đất thửa 399 và thửa 527 tờ bản đồ số 19 đều do cha mẹ của ông Lê Hữu L khai phá, sử dụng và để lại cho con là ông Lê Hữu L và ông Lê Hữu Phước. Ông Lê Hữu L đăng ký kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa 399 và ông Lê Hữu Phước đăng ký kê khai đối với thửa 527.

[4] Quá trình quản lý sử dụng đất đối với thửa 399 của bị đơn: Năm 2003, hộ ông L tách một phần thửa 399 diện tích 161m^2 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Ngào. Việc tách thửa chuyển nhượng và cấp GCNQSDĐ cho ông Ngào được thực hiện đúng trình tự thủ tục, có đo đạc thực tế đối với phần đất được tách thửa. Năm 2008, hộ ông Lê Hữu L tiếp tục đo một phần thửa 399 diện tích 21m^2 để chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L Trang. Việc chuyển nhượng được thực hiện đúng trình tự, thủ tục, nhưng chỉ đo đạc đối với phần đất được tách. Năm 2011, UBND thị xã Tân Uyên căn cứ Quyết định 8702/QĐ-UBND ngày 28/12/2011 của UBND thị xã Tân Uyên thu hồi 183m^2 đất của hộ ông Lê Hữu L và thu hồi 111m^2 đất của bà Nguyễn Thị L Trang để thực hiện dự án nâng cấp mở rộng đường ĐT746. Mặc dù quá trình cấp GCNQSDĐ cho ông L không đo đạc thực tế nhưng đã qua các lần cập nhật biến động, tách thửa chuyển nhượng và Nhà nước thu hồi đều có đo đạc đối với phần đất đã chuyển nhượng và hình thể thửa đất không thay đổi so với GCNQSDĐ hiện hành của ông L.

[5] Quá trình sử dụng đất của thửa 527 của nguyên đơn: Năm 2012, nguyên đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 527. Sau khi nhận chuyển nhượng, nguyên đơn xây dựng nhà vào năm 2013 và sử dụng cho đến khi phát sinh tranh chấp.

[6] Quá trình, quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp: Phần đất tranh chấp nguyên đơn xác định có diện tích 8,4m^2. Theo trình bày của các đương sự, qua xem xét thẩm định, tại chỗ có căn cứ xác định nguyên đơn không có lịch sử sử dụng, thực tế bị đơn mới là người quản lý, sử dụng.

[7] Về căn cứ khởi kiện của nguyên đơn: Nguyên đơn cho rằng GCNQSDĐ các lần cấp đổi đều thể hiện diện tích của thửa 527 là 131m^2 để cho rằng bị đơn lấn chiếm là không có căn cứ bởi lẽ: Khi cấp GCNQSDĐ không qua đo đạc thực tế; Diện tích đo đạc thửa 399 của bị đơn cũng thiếu so với diện tích được cấp ghi trong giấy chứng nhận; nguyên đơn không chứng minh được có lịch sử sử dụng phần đất tranh chấp; mặt khác nguyên đơn cho rằng đất tranh

chấp của mình nhưng thời điểm xem xét thẩm định lần đầu không xác định được ranh mốc, sau đó xác định ranh mốc có sự chênh Lch lớn về diện tích theo đơn khởi kiện và đo đạc thực tế. Tại phiên tòa bị đơn xác định phía dưới mặt đất, giáp với móng nhà của nguyên đơn có lớp móng gạch là ranh giới cũ trước đây và đề nghị Hội đồng xét xử xuống đất để thẩm định bổ sung, trường hợp đào lớp đất bề mặt mà không thấy hàng móng này thì bị đơn chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn tuy nhiên người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không đồng ý, cho thấy nguyên đơn khởi kiện nhưng không tự tin vào căn cứ khởi kiện của mình.

[8] Từ phân tích, nhận định như trên xét thấy nguyên đơn khởi kiện nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh, lý lẽ, lập luận đưa ra không có căn cứ, không thuyết phục. Do đó không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp.

[9] Về chi phí tố tụng: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu chi phí tố tụng.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí, tuy nhiên các nguyên đơn đều trên 60 tuổi, có đơn xin miễn án phí nên thuộc trường hợp được miễn án phí quy định tại Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều: 26, 35, 147, 157, 158, 165, 166, 227, 228, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 163, 164, 165, 166, 189 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ khoản 5 Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và L phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phún Hằng V, bà Lương A M đối với bị đơn ông Lê Hữu L về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

2. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn phải chịu 4.003.089 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá (Đã thực hiện xong).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Phún Hằng V và bà Lương A M được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương (01);
- VKSND tỉnh Bình Dương (01) ;
- VKSND thị xã Tân Uyên (01) ;
- Các đương sự (06);
- Chi cục THADS thị xã Tân Uyên;
- Lưu VT, HS (02).

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

Trần Đình Hưởng