

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ LA GI
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 22/ 2019/ DS-ST.

Ngày: 15/10/2019

**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 LAGI - TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Hoa Nga

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Võ Đức Hơn

2. Ông Trịnh Văn Thái

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Thị Thanh, Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm Sát nhân dân Thị Xã La Gi, tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Xuân - Kiểm sát viên

Ngày 15 tháng 10 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã La Gi, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 67/2016/TLST- DS ngày 06 tháng 5 năm 2016 giữa:

1. **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Công H, sinh năm: 1955 Địa chỉ: Khu phố 2, phường Tân A, thị xã L, tỉnh Bình Thuận.

2. **Bị đơn:** Ông Hồ Văn T, sinh năm: 1934. Địa chỉ: Khu phố 2, phường Tân A, thị xã L, tỉnh Bình Thuận.

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

* Bà Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm: 1958, Nguyễn Công Thụy Tuyết H, sinh năm: 1984, Nguyễn Công Quốc P, sinh năm: 1985, Nguyễn Công Thụy Tuyết L, sinh năm: 1988, Nguyễn Công Quốc N, sinh năm: 1990, Nguyễn Thị Như T, sinh năm: 1993

* Anh Hồ Văn P, sinh năm: 1964; Hồ Văn H, sinh năm: 1971, chị Hồ Thị Tuyết L, sinh năm: 1969, Võ Thị H, sinh năm: 1970, anh Nguyễn Văn Tr, sinh năm: 1979, chị Nguyễn Thị Như Q, sinh năm: 1982, Hồ Huỳnh Diễm T, sinh năm: 1982, bà Huỳnh Thị P, sinh năm: 1963

Tất cả cùng đại chỉ: Khu phố 2, phường Tân A, thị xã L, tỉnh Bình Thuận.

* Anh Hồ Minh T, sinh năm: 1987 và chị Hồ Huỳnh Xuân N, sinh năm: 1985, cùng địa chỉ: Số 24 đường TTH 06 phường Tân T H, Quận x, thành phố Hồ Chí Minh.

(tất cả những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt, tại phiên tòa có sự tham gia của chị Hồ Thị Tuyết L, anh Hồ Văn H, chị Võ Thị H)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 12/9/2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn trình bày:

Hộ ông Nguyễn Công H có quyền sử dụng diện tích 930m² đất gồm thửa số 316 và 317 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số M539673 ngày 04/01/2000 do UBND huyện Hàm T (nay là thị xã L) cấp, diện tích đất tọa lạc tại khu phố 2, phường Tân A, thị xã L, tỉnh Bình Thuận. Trên đất có căn nhà của gia đình ông xây từ năm 1966, sử dụng đến tháng 4/2017 ông H có nhu cầu xây dựng nhà mới để ở nên gia đình ông đập bỏ một phần nhà cũ và làm thủ tục xin phép xây dựng. Lúc này ông Hồ Văn T là người có đất giáp ranh đã gửi đơn khiếu nại tranh chấp quyền sử dụng đất với ông H. Tại phiên hòa giải ở phường ông T đề nghị ông H để cho ông T sử dụng (1.8m x 4.35m) nơi vị trí tranh chấp nhưng ông H không đồng ý. Do có tranh chấp nên hồ sơ xin cấp phép xây dựng nhà của ông H chưa được cơ quan có thẩm quyền giải quyết, ông T khiếu nại ở xã gây khó khăn cho gia đình ông H nhưng ông T lại không khởi kiện ra tòa, do vậy ông H khởi kiện yêu cầu ông T chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của gia đình ông H. Quá trình giải quyết ông T xác định tranh chấp giữa ông H và ông T là tranh chấp về quyền sử dụng đất. Ông H yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận phần diện tích tranh chấp thuộc quyền sử dụng của gia đình ông H.

Cụ thể: Theo bản vẽ ngày 21/3/2018 diện tích tranh chấp có bề rộng giáp đường hẻm 47 (hẻm của đường Lý Thường Kiệt) điểm M4 đến M5 là 2.21m và M7 đến M12 là 2.49m, chiều sâu từ điểm M5 đến M6, M7 là 8.5m, các số đo này là đối với 2 thửa số 170 và 171. Nay ông H chỉ tranh chấp ½ diện tích tranh chấp ban đầu, gồm: *chiều ngang hướng ra hẻm 47 cạnh từ M7 đến M12 là 2.49m và chiều sâu cạnh từ M7 hướng ra M6 là 4,25m (M12 hướng ra M13 cạnh là 4,25m). Diện tích yêu cầu được công nhận là $(2.49 \times 4,25) = 10.6m^2$*

Ông T có 02 diện tích đất giáp với đất của ông H, gồm thửa đất số 170 và thửa số 171, qua các lời khai và phiên họp tại Tòa thể hiện ông T muốn tranh chấp với ông H diện tích đất phía sau của cả 2 thửa nêu trên, tuy nhiên ông là nguyên đơn, ông xác định chỉ tranh chấp với ông T phần đất giáp thửa số 271, không tranh chấp phần đất giáp thửa số 270 (thửa số 270 hiện do chị Hồ Thị Tuyết L con gái của ông T đứng tên chủ quyền).

Bị đơn ông Hồ Văn T trình bày:

Năm 1974 ông T mua lại diện tích 2 lô đất của bà Phan Thị M (mỗi lô 4m), khi mua đất bà M có nói cho ông T biết phần đất phía sau đang bị cha của ông Nguyễn Công H (tên là Th) lấn chiếm làm hội trường của ấp. Năm 1996 ông T làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số C893696 do UBND

huyện Hàm T cấp ngày 15/4/1996 gồm 2 thửa số 270 và 271. Cuối năm 1996 ông cho con gái Hồ Thị Tuyết L và Hồ Văn H mỗi người một lô để ở, đã chứng nhận quyền sử dụng cho chị L vào năm 2013 các con của ông T sử dụng đất theo hiện trạng, ranh giới có sẵn mà không biết đất thiếu diện tích.

Theo ông T, năm 1977 gia đình ông H đi kinh tế mới, phần đất cũ của gia đình ông H gồm cả phần hội trường ấp do địa phương quản lý, đến 1991 gia đình ông H quay về chiếm lại nhà cũ và sử dụng luôn diện tích đất hội trường ấp, sau đó kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng.

Năm 2017 ông H tháo dỡ nhà cũ và có dự định xây nhà mới do đó ông T làm đơn tranh chấp gửi UBND phường, yêu cầu ông H trả lại phần diện tích giáp ranh phía sau thửa 270 và 271 của ông T nêu trên.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã trình bày ý kiến trong hồ sơ vụ án:

Bà Nguyễn Thị Tuyết M, Nguyễn Công Thụy Tuyết H, Nguyễn Công Quốc P, Nguyễn Công Thụy Tuyết L, Nguyễn Công Quốc N, Nguyễn Thị Như T, là người thân trong gia đình của ông Nguyễn Công H, bà M, chị H, anh P, chị L, anh N, chị T đều thông nhất với lời trình bày của ông H, việc gia đình ông H sử dụng đất ổn định, ranh giới rõ ràng, được nhà nước công nhận quyền sử dụng hợp pháp vì vậy những người liên quan phía ông H không đồng ý với ý kiến tranh chấp của ông Hồ Văn T.

Anh Hồ Văn P, Hồ Văn H, chị Hồ Thị Tuyết L, Võ Thị H, anh Nguyễn Văn Tr, chị Nguyễn Thị Như Q, Hồ Huỳnh Diễm T, Hồ Minh T, chị Hồ Huỳnh Xuân N, bà Huỳnh Thị P, là người thân trong gia đình của ông Hồ Văn T. Tất cả những người con, cháu của ông Hồ Văn T đều không biết diện tích đất tranh chấp giữa ông T với ông H như thế nào, không ai có yêu cầu gì trong vụ tranh chấp này. Lời khai của anh Hồ Văn P thể hiện trong hồ sơ vụ án là anh chỉ nghe kể là ông Th ba của ông H lấn chiếm đất của gia đình ông T nhưng gia đình ông T không dám nói.

Tại phiên tòa, chị Hồ Thị Tuyết L thừa nhận ông T và gia đình chị, gia đình anh H với gia đình ông H từ trước tới nay sống hòa thuận, không có tranh chấp. Trong diện tích tranh chấp giữa ông H và ông T, chị L là người thuê mướn đất đó của ông H để sử dụng nhiều năm nay. Chị L, anh H, chị H có đề nghị nguyện vọng là theo giấy chứng nhận của ông T thì diện tích hiện nay bị thiếu 7 x 8m (cả 2 thửa), ông H nên trả lại 3.5 x 8m cho ông T sử dụng.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và đương sự đã tuân thủ đúng, đầy đủ theo trình tự, thủ tục tố tụng.

Về nội dung: Sau khi xem xét các tài liệu có tại hồ sơ vụ án, được thẩm tra qua phần tranh tụng tại phiên tòa đã đủ căn cứ xác định yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận. Ông T mua đất của bà M bằng giấy tay, không xác định rõ vị trí, ông T khai đất của ông bị lấn chiếm từ trước năm 1974

và diện tích lấn chiếm do gia đình ông H sử dụng từ năm 1966 đến nay, năm 2017 ông T mới có đơn tranh chấp. Như vậy, việc sử dụng đất của gia đình ông H được nhà nước công nhận là phù hợp qui định của pháp luật. Ông Hồ Văn T phải chịu án phí và các chi phí khác theo qui định.

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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Trong quá trình giải quyết tại Tòa án và tại phiên tòa những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía ông Nguyễn Công H cũng như người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía ông Hồ Văn T cùng có đơn xin vắng mặt hợp lệ, căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về quan hệ pháp luật, khi khởi kiện nguyên đơn yêu cầu bị đơn chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất đối với nguyên đơn, thực tế hai bên đương sự tranh chấp quyền sử dụng diện tích đất liền kề. Ông T không có hành vi cản trở ông H sử dụng đất trên phần đất được công nhận quyền sử dụng của ông H. Ông T cho rằng diện tích đất ông H đang sử dụng mặc dù có trong giấy chứng nhận của ông H nhưng cũng nằm trong giấy chứng nhận QSD của ông T và phải thuộc quyền sử dụng của ông T. Do vậy HĐXX xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp quyền sử dụng đất.

[3] Theo hồ sơ khởi kiện, gia đình ông Nguyễn Công H sử dụng đất tại khu phố 2 phường Tân A, thị xã L, tỉnh Bình Thuận từ năm 1966, đến năm 1978 gia đình ông đi kinh tế mới, năm 1992 gia đình ông H về lại địa phương và xin sử dụng lại diện tích đất cũ của gia đình, đến tháng 3 năm 1999 gia đình ông làm đơn xin đăng ký quyền sử dụng. Năm 2000 hộ ông Nguyễn Công H được UBND huyện Hàm T cũ (nay là UBND thị xã L) cấp giấy chứng nhận QSD diện tích 930m², gồm thửa số 316 diện tích 626m² và thửa số 317 diện tích 304m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số M 539673 ngày 04/01/2000.

Quá trình sử dụng diện tích đất nêu trên gia đình ông H từ khi khai phá đến năm 2017 là ổn định, không có tranh chấp. Tháng 5 năm 2017 ông Hồ Văn T gửi đơn khiếu nại đến UBND phường Tân A, yêu cầu ông H phải trả lại cho ông diện tích đất giáp ranh mà cha của ông H đã lấn chiếm của ông T từ trước năm 1974. Qua hòa giải tại UBND phường, ông T đề nghị ông H để cho ông T sử dụng phần diện tích (1.8 x 4.35m) phía sau thửa đất số 271 giáp thửa số 317 của ông H nhưng ông H không đồng ý nên hòa giải không thành. Tại Tòa án ông T cho rằng ông tranh chấp với ông H phần diện tích phía sau của cả hai thửa số 270 và 271, lời khai của ông H chưa thống nhất về phần tranh chấp, lời khai ngày 20/3/2019 ông yêu cầu ông H trả lại cho ông từ ranh nhà của ông, phía sau 2 thửa đất số 270 và thửa số 271 trở ra 2m (Bl 50), lời khai ngày 05/4/2019 ông T cho rằng không biết đã khiếu nại diện tích bao nhiêu, chỉ nói chung chung (Bl49), tại phiên hòa giải ngày 18/9/2019 ông T đồng ý với bản đo vẽ xem xét, thẩm định ngày 29/3/2018 với diện tích tranh chấp là 20,3m² gồm đất tranh chấp

phía sau của cả hai thửa 270 và 271 (theo ông diện tích tranh chấp này nằm trong giấy chứng nhận của ông Hồ Văn T và cũng nằm trong giấy chứng nhận của ông Nguyễn Công H) (Bl 172).

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu của bị đơn HĐXX thấy rằng: Ông Hồ Văn T cho rằng gia đình ông Nguyễn Công Th- cha của ông H lấn chiếm đất của ông T từ trước năm 1974 để cất nhà sử dụng. Lời khai của ông T có nhiều mâu thuẫn, không phù hợp với thực tế, không phù hợp với qui định của pháp luật về quyền của người sử dụng đất. Ông T khai trong biên bản hòa giải tại phường Tân A: Nhà của ông H cất trước năm 1966 sát vách nhà ông T, lúc cấp sổ đỏ cho ông T đã có nhà ông H, khi ông H tháo dỡ phần nền nhà cũ thì ông T kiểm tra sổ đỏ lại thấy bị thiếu nên gửi đơn tranh chấp (BL 10). Như vậy trình bày của ông H về việc gia đình ông H sử dụng đất từ năm 1966, quá trình sử dụng ổn định, phù hợp pháp luật nên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng vào năm 2000 là có căn cứ.

Theo biên bản xem xét thẩm định ngày 29/3/2018, diện tích đất thửa số 317 của gia đình ông H giáp ranh 2 thửa đất số 270 và 271, đo hiện trạng diện tích 278.9m² (gồm cả diện tích tranh chấp 20.3m²), trong khi giấy chứng nhận quyền sử dụng số M 539673 ngày 04/01/2000 chứng nhận cho hộ ông H thửa số 317 có diện tích 304m² (thiếu 25.1m²). Ngoài ra lời khai của chị Hồ Thị Tuyết L, anh Hồ Văn H là con gái và con trai của ông T, người trực tiếp sử dụng thửa đất số 270 và thửa số 271 thể hiện từ trước đến nay không có sự tranh chấp xảy ra, gia đình ông H và gia đình chị L, gia đình anh H sử dụng đất theo hiện trạng lâu năm. Hộ ông Nguyễn Công H được UBND huyện Hàm T, tỉnh Bình Thuận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số M 539673 ngày 04/01/2000 là phù hợp qui định tại Điều 2, Điều 3, Điều 73 Luật đất đai 1993 và Điều 690 Bộ luật dân sự 1995. Việc ông T nêu lý do gia đình ông H chiếm đất của ông từ trước năm 1974 để tranh chấp quyền sử dụng đất với ông H là hoàn toàn không có căn cứ, phần diện tích đất tranh chấp theo biên bản lập ngày 21/3/2018 thể hiện:

-Cạnh hướng đông, giáp đất trong thửa số 317 của ông H, hướng nhìn ra hẻm 47, từ điểm M7 đến M12 đo được 2.49m;

-Cạnh hướng bắc giáp đất thửa 271 của ông Hồ Văn T, từ điểm M7 hướng ra M6 đo được là 4,25m

-Cạnh hướng nam giáp đất của ông H, từ điểm M12 hướng ra M13 đo được là 4,25m;

-Cạnh hướng tây giáp đất của ông H, chiều dài cạnh tây tính từ 2 điểm giữa của cạnh phía bắc (M5 đến M7) và cạnh phía nam (M4 đến M12).

Tổng diện tích tranh chấp là (2.49 x 4,25m)= 10.6m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ ông Nguyễn Công H theo giấy chứng nhận QSD số M 539673 ngày 04/01/2000 do UBND huyện Hàm T, tỉnh Bình Thuận cấp cho hộ ông Nguyễn Công H.

[5] Về án phí và chi phí tố tụng khác:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản (gồm: chi phí hợp đồng đo đạc và chi phí cho Hội đồng) theo qui định tại Điều 157 và Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa ông Hồ Văn T có yêu cầu đề nghị HĐXX xem xét miễn án phí cho ông trong trường hợp yêu cầu của ông H được chấp nhận, theo qui định tại điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016 của UBTVQH14 ông Hồ Văn T sẽ được miễn án phí .

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157 và Điều 165 Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Điều 2, Điều 3 và Điều 173 Luật Đất đai 1993; Điều 690 Bộ luật dân sự 1995, Điều 500 Bộ Luật dân sự 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016.

Tuyên xử: 1/ Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Công H. Công nhận hộ ông Nguyễn Công H được sử dụng diện tích đất 10.6m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 539673 ngày 04/01/2000 do Ủy ban nhân dân huyện Hàm T, tỉnh Bình Thuận cấp cho hộ ông Nguyễn Công H, tọa lạc tại khu phố 2, phường Tân A, thị xã L, tỉnh Bình Thuận, vị trí cụ thể:

-Cạnh hướng đông, giáp đất của ông Nguyễn Công H, hướng nhìn ra hẻm 47, từ điểm M7 đến M12 đo được 2.49m;

-Cạnh hướng bắc giáp đất thửa 271 của ông Hồ Văn T, từ điểm M7 hướng ra M6 đo được là 4,25m

-Cạnh hướng nam giáp đất của ông H, từ điểm M12 hướng ra M13 đo được là 4,25m;

-Cạnh hướng tây giáp đất của ông H, chiều dài cạnh tây tính từ 2 điểm giữa của cạnh phía bắc (M5 đến M7) và cạnh phía nam (M4 đến M12).

2/ Án phí: Ông Hồ Văn T được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Công H 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã thu theo biên lai số 0017436 ngày 12/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã La Gi.

3/ Về chi phí tố tụng khác: Ông Hồ Văn T phải hoàn trả ông Nguyễn Công H tiền chi phí đo vẽ xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 2.151.000đ.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định

tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

4/ Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp Bản án có hiệu lực được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự đã sửa đổi, bổ sung, 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 đã sửa đổi, bổ sung; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự đã sửa đổi, bổ sung.

***Nơi Nhận:**

- VKSND thị xã La Gi;
- Chi cục THADS thị xã La Gi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ – án văn.

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

ĐẶNG THỊ HOA NGA