TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HỚN QUẢN
TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Bản án số: **22**/2017/DSST
Ngày: 21/6/2017
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HỚN QUẢN -TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thành Liêm

Các hội thẩm nhân dân: 1.Ông Hoàng Văn Tân

2.Ông Nguyễn Tuấn Khanh

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Hằng – Thư ký Tòa án.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước tham gia phiên toà***: Ông Lê Quang Vân– Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 6 năm 2017 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 103/2016/TLST-DS ngày 14 tháng 10 năm 2016 về việc : "Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 21/2017/QĐXX-ST ngày 22 tháng 5 năm 2017 và quyết định hoãn phiên tòa số 20/QĐST- HPT ngày 07 tháng 6 năm 2017 giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn***: Anh Hồ Khắc H, sinh năm 1983(có mặt).

Địa chỉ: Tổ 4, ấp 1, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước.

2. ***Bị đơn*****:** Bà Đinh Thị Kim Đ, sinh năm 1956 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ 4, ấp 1, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước.

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

- Chị Hồ Thị H, sinh năm 1986 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ 4, ấp 1, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước

.- Chị Nguyễn Thị Thu V, sinh năm 1983 (vắng mặt).

- Anh Nguyễn Thành Long V, sinh năm 1988 (vắng mặt).

- Chị Nguyễn Thị Thùy V, sinh năm 1991 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ 4, ấp 1, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Theo đơn khởi kiện ngày 09/8/2016, bản tự khai và tại phiên toà nguyên đơn anh Hồ Khắc H trình bày:

Tháng 10 năm 2008, anh Hồ Khắc H có nhận chuyển nhượng của bà Đinh Thị Kim Đ một thửa đất diện tích 1.000m^2 đất tọa lạc tại ấp 1, xã T, huyện H , tỉnh Bình Phước và đã được Uỷ ban nhân dân huyện H,tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2015, khi anh H xây hàng rào thì bà Đ ngăn cản với lý do là anh H đã lấn đất của nhà bà Đ nhưng trên thực tế anh H đã đo đạc và xây dựng theo đúng ranh giới và diện tích đất do bà Đ chuyển nhượng đã được Ủy ban nhân dân huyện H. Tỉnh Bình Phước cấp vào năm 2008.

Anh Hồ Khắc H đã làm đơn đề nghị chính quyền địa phương hòa giải nhưng không thành, Tại phiên toà, anh H xác định quan hệ tranh chấp giữa anh và bà Đ là tranh chấp ranh đất và đề nghị Tòa án nhân dân huyện H giải quyết xác định mốc giới giữa anh H và bà Đ theo đúng phần diện tích đất mà bà Đ đã chuyển nhượng cho anh H từ năm 2008.

- Theo bản tường trình ngày 08/11/2016, biên bản ghi lời khai ngày 22/12/2016 và biên bản ghi lời khai ngày 24/4/2017 bị đơn Đinh Thị Kim Đ trình bày:

Vào năm 2005 bà Đ có chuyển nhượng cho ông Hồ Khắc Q (là bố của anh Hồ Khắc H) 1.000m^2 đất toạ lạc tổ 4 ấp 1 xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước giá 70.000.000 đồng cho đến năm 2008, ông Q có đến nhà của bà Đ nói là phần đất mà ông mua, ông cho con ông là Hồ Khắc H nên ông có đề nghị bà Đ ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất mà ông mua của bà Đ cho Hồ Khắc H. Bà Đ xác nhận hồ sơ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đinh Thị Kim Đ (bên chuyển nhượng) và Hồ Khắc H (bên nhận chuyển nhượng) là đúng bà có ký vào các văn bản chuyển nhượng.

Theo ý kiến của bà Đ, trước đây bà giao dịch với ông Q là bố của anh H, nhưng nay anh H kiện bà tranh chấp đất với bà Đ nên bà có yêu cầu ông Q đến giải quyết thì bà mới đồng ý.

- Trong bản tự khai và tại phiên tòa người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, chị Hồ Thị H trình bày: Thống nhất với toàn bộ ý kiến của anh H, không thay đổi hay bổ sung gì thêm.

- Đối với Nguyễn Thị Thu V, Nguyễn Thành Long V, Nguyễn Thị Thuỳ V quá trình tố tụng toà án đã xác minh, tìm địa chỉ nhưng không xác

định được. Bà Đinh Thị Kim Đ đã nhận thay giấy triệu triệu tập và cam đoan thông báo lại nhưng không có kết quả. Bà Đ từ chối cung cấp địa chỉ nên Tòa án không tiến hành làm việc được.

- Đại diện viện kiểm sát phát biểu ý kiến tại phiên tòa như sau:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự về việc thu thập chứng cứ, giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử mở phiên toà. Tại phiên toà hôm nay, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự, các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Kiến nghị: Không có.

Về nội dung vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Hồ Khắc H công nhận phần diện tích đất của ông H như sơ đồ đo vẽ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

- Về thẩm quyền: Anh Hồ Khắc H và bà Đinh Thị Kim Đ tranh chấp với nhau về ranh đất toạ lạc tại tổ 4, ấp 1, xã T huyện H, tỉnh Bình Phước và phần đất của hai hộ gia đình đều đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước theo quy định tại khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về quan hệ pháp luật: Trong đơn khởi kiện, anh Hồ Khắc H yêu cầu bà Đinh Thị Kim Đ phải trả phần diện tích đất là 3 ngang, chiều dài 45m nên Tòa án đã thụ lý vụ án với quan hệ pháp luật của là Tranh chấp quyền sử dụng đất theo khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã tống đạt hợp lệ cho bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia phiên tòa nhưng tại phiên tòa bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần thứ hai, căn cứ vào Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự toà án xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Nội dung vụ án:

{1} *Về nguồn gốc đất*: Năm 2004 bà Đinh Thị Kim Đ được UBND huyện B tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03743/QSDĐ/2233/QĐ-UB ngày 23/9/2004 toạ lạc tại ấp 1 xã T, huyện B tỉnh Bình Phước (nay là huyện H, tỉnh Bình Phước) có diện tích 4.173m^2 .Trong đó có 400m^2 đất thổ cư.

Theo hồ sơ lưu trữ tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước, chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H cung cấp thể hiện:

Năm 2008, bà Đ đã chuyển nhượng cho ông Đào Ngọc L, ông Hồ C, anh Hồ Khắc H mỗi người 1.000m^2 đất. Phần diện tích đất của anh H nhận chuyển nhượng của bà Đ 1.000m^2 (trong đó có 157m^2 thuộc HLLG). Toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đinh Thị Kim Đ và anh Hồ Khắc H gồm có:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập và có chứng thực của UBND xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước vào ngày 06/10/2008 bên chuyển nhượng là bà Đinh Thị Kim Đ, sinh năm 1956 và Nguyễn Thi Thu V, sinh năm 1983, Nguyễn Thành Long V, sinh năm 1988 và Nguyễn Thị Thuỳ V, sinh năm 1991. Bên nhận chuyển nhượng là anh Hồ Khắc H, sinh năm 1983.

- Đơn xin tách thửa đất, hợp thửa đất ngày 12/9/2008 do bà Đinh Thị Kim Đ đứng tên.

- Biên bản xác minh vị trí loại đất, hạng đất do do cán bộ địa chính xã T lập.

- Trích đo bản đồ địa chính thửa đất của anh H nhận chuyển nhượng của bà Đ do Phòng tài nguyện và môi trường, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B lập.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Hồ Khắc H và Bà Đinh Thị Kim Đ.

Sau khi đã chuyển nhượng cho ông L, ông C và anh H thì phần diện tích đất của bà Đ còn lại là 1173m^2 (trong đó có 179m^2 thuộc HLLG) sau khi đã nhận chuyển nhượng, anh H và bà Đ cũng chưa làm hàng rào để phân chia ranh giới. đến năm 2015 khi anh H làm nhà ở và làm hàng rào bao quanh phần đất của anh H thì giữa anh H và bà Đ không thống nhất được ranh giới nên tranh chấp.

{2}*Nội dung tranh chấp:*

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/02/2017 đo theo phần xác định mốc mà bà Đ chỉ thể hiện trong trích đo bản đồ địa chính ngày 28/2/2017 của công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ A phần diện tích đất theo vị trí mà bà Đ xác định là mốc giới trong biên bản xem xét thẩm định tại chỗ đối chiếu sơ đồ anh H chỉ được diện tích là 786,8m^2 ít hơn phần diện tích mà bà Đ đã ký chuyển nhượng cho anh H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Phần diện tích của bà Đ còn lại có (152,8m^2 + 1133,2m^2+ 99,4m^2 = 1.385,4m^2 (chưa trừ HLLG) trong khi phần đất thực tế bà Đ sau khi đã chuyển nhượng còn lại là 1173m2 (có 179m^2 HLLG) thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đinh Thị Kim Đ số H08832 ngày 17/10/2008 (có 179,0 m^2 HLLG).

Trên sơ đồ địa chính thể hiện phần đất phía đông của bà Đinh Thị Kim Đ giáp thửa đất **625**. Qua xác minh thửa đất số **625** là của bà Phạm Thị Kim O, sinh năm 1963 thì bà O xác nhận bà nhận chuyển nhượng của bà T từ tháng 02/2017 phần đất phía tây của bà đã có hàng rào xây của chủ trước đó nên có căn cứ xác định phần đất của bà Đ giáp với bà O là đúng với hiện trạng thực tế. Việc bà Đ trình bày phải trừ ra 2 mét tính từ hàng rào như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/2/2017 là không đúng số diện tích đất 99,4m^2 là thuộc quyền sử dụng của bà Đinh Thị Kim Đ trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà sau khi tách thửa cho 3 hộ vào năm 2008 còn lại.

Đối chiếu với bản đồ ngày 28/02/2017 do công ty TNHHMTV đo đạc bản đồ A lập là phù hợp với hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước - Chi nhánh văn phòng dăng ký đất đai huyện H cung cấp và ý kiến của bà Đinh Thị Kim Đ tại biên bản hoà giải tranh chấp ranh giới sử dụng đất giữa anh Hồ Khắc H và bà Đinh Thị Kim Đ do UBND xã T (bút lụt số 17) có nội dung như sau: *" Bà Đ chấp nhận nếu bộ phận đo đạc cho ba hộ gia đình mỗi hộ 1.000m^2 (tổng cộng 3.000m^2) đến vị trí nào thì sẽ chấp nhận vị trí đến đó không thắc mắc về sau".*

Như vậy có cơ sở để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ và anh H vào ngày 06/10/2008 là hoàn toàn tự nguyện giữa các bên và đã được cơ quan có thẩm quyền chấp nhận anh Hồ Khắc H

đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H08831 ngày 17/10/2008 với diện tích sử dụng 1.000m^2 (trong đó có 157,0m^2 HLLG) theo kết quả trích đo bản đồ địa chính ngày 28/2/2017 của công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ A (có sự chứng kiến của bà Đinh Thị Kim Đ).

Do đó yêu cầu khởi kiện của anh H tại phiên tòa đề nghị xác định ranh giới đất của ông theo như sơ đồ thể hiện trong giấy chứng nhận quyền đất do nhận chuyển nhượng của bà Đ là có căn cứ được chấp nhận.

Theo như sơ đồ đo đạc trong phần diện tích đất mà bà Đ đã chuyển nhượng cho anh H có một phần diện tích công trình phụ là nhà vệ sinh 3m^2 theo như biên bản định giá tài sản ngày 23/02/2017 giá trị 160.000 đ/1m^3 x 3m^2= 480.000 đồng. Tại phiên toà anh H chấp nhận hỗ trợ phần giá trị như trên cho bà Đ là hoàn toàn tự nguyện, không trái với quy định của pháp luật và đạo đức xã hội nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

Về chi phí đo đạc và định giá: Về nguyên tắc, bà Đinh Thị Kim Đ phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc và định giá, tuy nhiên tại phiên tòa, anh H tự nguyện chịu toàn bộ chi phí định giá và chi phí đo đạc nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Về án phí: Bà Đinh Thị Kim Đ phải chịu án phí theo luật định.

Anh H phải chịu tiền án phí đối với số tiền 480.000đ là số tiền anh H tự nguyện hỗ trợ cho bà Đ.

Vì các lẽ nêu trên:

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 146, 147, 203, 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

-Áp dụng Điều 203 của Luật đất đai năm 2013;

- Pháp lệnh số 10/2009 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Hồ Khắc H, công nhận phần diện tích đất do anh H nhận chuyển nhượng của bà Đinh Thị Kim Đ có diện tích 1.000m^2 theo sơ đồ đo đạc ngày 28/02/2017. (Trong đó có 157m^2 HLLG) toạ lạc tại tổ 4 ấp 1, xã TK huyện H, tỉnh Bình Phước có tứ cận như sau: phía đông giáp thửa đất số **581**, phía tây giáp thửa đất **579**, phía bắc giáp thứa đất **61** và phía nam giáp đường bê tông nông thôn (thể hiện chi tiết

trong sơ đồ ngày 28/02/2017 do Công ty TNHHMTV đo đạc bản đồ A lập kèm theo hồ sơ).

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 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.

Ghi nhận sự tự nguyện của anh Hồ Khắc H về việc hỗ trợ cho bà Đinh Thị Kim Đ số tiền 480.000 đồng (bốn trăm tám mươi nghìn) trong việc phải tháo dỡ phần công trình phụ nhà vệ sinh .

2. Về chi phí đo đạc và định giá:

Anh Hồ Khắc H tự nguyện chịu số tiền là 6.486.158 đồng được khấu trừ vào số tiền anh H đã nộp tạm ứng ngày 21/02/2017.

3. Về án phí:

Bà Đinh Thị Kim Đ phải chịu 200.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Hồ Khắc H chịu 200.000đ án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0011271 ngày 11/10/2016.

Chi cục thi hành án dân sự huyện H trả lại cho ông H số tiền 550.000 đồng.

4. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu toà cấp trên xét xử phúc thẩm.

Đối với các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo quy định.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà
(Đã Ký)

Lê Thành Liêm

Nơi nhận :
- *TAND tỉnh Bình Phước.;*
- *VKSND huyện H*
- *Các đương sự;.*
- *THADS huyện H*
- *Lưu hồ sơ.*