

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HTB
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 28/2022/DS-ST.

Ngày: 16/11/2022.

V/v: “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HTB,
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ung Thanh Q

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Đặng Văn M

2. Ông Trần Văn E

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hà – Thư ký Toà án nhân dân huyện HTB, tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện HTB, tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Ngọc H – Kiểm sát V.

Ngày 10 đến ngày 16 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện HTB, tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 112/2019/TLST-DS ngày 12/6/2019, về việc: “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất*” theo Quyết định gia hạn thời hạn chuẩn bị xét xử số 46/2019/QĐ-GHXX ngày 14/10/2019; Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 49/2019/QĐST-DS ngày 16/12/2019; Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án số 10a/2020/QĐST-DS ngày 18/5/2020; Quyết định gia hạn thời hạn chuẩn bị xét xử số 57a/2020/QĐ-GHXX ngày 18/9/2020; Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 31a/2020/QĐST-DS ngày 19/11/2020; Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án số 13a/2021/QĐST-DS ngày 28/6/2021; Quyết định gia hạn thời hạn chuẩn bị xét xử số 23a/2021/QĐ-GHXX ngày 29/10/2021; Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 40/2021/QĐXXST-DS ngày 13/12/2021; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 02/2022/QĐST-DS ngày 26/01/2022; Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 06/2022/QĐST-DS ngày 28/02/2022; Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án số 37/2022/QĐST-DS ngày 27/9/2022; Thông báo về việc mở phiên tòa tiếp tục xét xử vụ án số 04/2022/TB-TA ngày 27/9/2022 và quyết định hoãn phiên tòa số 25/2022/QĐST-DS ngày 14/10/2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T - sinh năm 1951 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn 3, xã LD, huyện HTB, tỉnh Bình Thuận

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T: Bà Vũ Thị Bích – sinh năm 1983; địa chỉ: Thôn 4, xã LD, huyện HTB, tỉnh Bình Thuận . Theo hợp đồng uỷ quyền ngày 04/01/2022 (có mặt).

Bị đơn: 1/Ông Vũ Xuân V (H) – sinh năm 1966 (có mặt)

2/Bà Ngô Thị T – sinh năm 1967 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn 3, xã LD, huyện HTB, tỉnh Bình Thuận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Vũ Xuân V: Luật sư Lê Văn L – Công ty luật TNHH MTV Bình Thuận – Đoàn luật sư tỉnh Bình Thuận.
Địa chỉ: Số 5C, Thủ Khoa Huân, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Thị T: Ông Vũ Xuân V (H) – sinh năm 1966. Theo giấy uỷ quyền ngày 15/6/2020 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn 3, xã LD, huyện HTB, tỉnh Bình Thuận (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/Bà Lê Thị E – sinh năm 1965 đã chết

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Lê Thị E: K' Thị I – sinh năm 1973 (em ruột bà E có mặt)

Địa chỉ: Thôn 3, xã LD, huyện HTB, tỉnh Bình Thuận.

2/Ông Phan Văn T – sinh năm 1984 (vắng mặt có lý do)

Địa chỉ: 19B/51/131 TP, phường PV, thành phố Huế.

Người làm chứng:

1/ Bà Lê Thị H – sinh năm 1987 (vắng mặt)

2/Ông Bờ Đàm D – sinh năm 1965 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn 3, xã LD, huyện HTB, tỉnh Bình Thuận.

3/Ông Trần D – sinh năm 1983 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn 4, xã LD, huyện HTB, tỉnh Bình Thuận.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 06/6/2019 cũng như các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, bà T uỷ quyền cho bà Vũ Thị B trình bày: Vào năm 2007, bà T có sang nhượng đất của bà Lê Thị E ở cùng thôn tổng diện tích 960m² (ngang 12m dài 80m). Khi nhận chuyển nhượng có làm giấy tay nhưng khi làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 170396 ngày 10/12/2013 bà có nộp cho địa chính xã LD nên không có cung cấp cho Tòa. Sau khi nhận chuyển nhượng 960m² đất thì vào năm 2013 bà cho con bà là Phan Văn T toàn bộ diện tích đất này, cũng năm 2013 Thành làm đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân huyện HTB cấp 200m² đất thổ cư thể hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 170396 ngày 10/12/2013 đứng tên Phan Văn T – sinh năm 1984, số diện tích đất còn lại là 760m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Thành nên bà có đến hỏi Ủy ban nhân dân xã LD thì ông Bờ Đàm Thiên là cán bộ địa chính xã LD nói do là đất nông nghiệp trồng cây lâu năm sẽ được cấp diện tích này ở giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khác. Ông Vũ Xuân V và bà Ngô Thị T cũng mua đất của bà E vào năm 2008 có ranh đất giáp với ranh đất của Thành. Khoảng tháng 6/2018 thì ông Vũ Xuân V và bà Ngô Thị T lấn đất của Thành có chiều ngang 2m, dài 80m. Phan Văn T có đề nghị Ban điều hành thôn 3, xã LD hoà giải ngày 12/6/2018 thì bà T dùng nón bảo hiểm đánh vào người Thành nên Thành chuyển nhượng trả lại toàn bộ đất cho bà, trong đó có 200m² đất thổ cư. Bà tiếp tục đề nghị Ủy ban nhân dân xã LD hòa giải thì tại biên bản hòa giải ngày 31/5/2019 ông V và bà T không đồng ý trả đất cho bà, còn bà E thì xác nhận bà có bán đất cho bà có ranh giới rõ ràng, bà E cũng bán đất cho vợ chồng ông V bà T nhưng ông V bà T lấn chiếm đất của bà ngang 2m dài 80m và bà E đề nghị ông V bà T trả lại cho bà 160m² đất. Bà yêu cầu vợ chồng ông V và bà T trả cho bà diện tích đất đo đạc thực địa là 278,2m² (trong đó diện tích

đất tranh chấp trong hành lang là $50,3m^2$, diện tích tranh chấp trong hành lang thửa 81 là $7,1m^2$, diện tích tranh chấp ngoài hành lang thửa 81 là $18,9m^2$, diện tích đất tranh chấp ngoài hành lang $201,9m^2$) nhưng tại phiên tòa bà T rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích $76,3m^2$ (gồm diện tích đất trong hành lang đường ĐT 714 là $50,3m^2$; diện tích tranh chấp trong hành lang đường ĐT 714 thuộc thửa 81 là $7,1m^2$ và diện tích tranh chấp ngoài hành lang thửa 81 là $18,9m^2$), bà T chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông V và bà T trả cho bà diện tích ngoài hành lang đường ĐT 714 là $201,9m^2$.

Bị đơn vợ chồng ông Vũ Xuân V và bà Ngô Thị T, ông V là đại diện theo ủy quyền cho bà Ngô Thị T trình bày: Vợ chồng ông bà có một thửa đất khoảng khoảng $5.537m^2$ giáp ranh đất của bà T, đất này chưa được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc đất này vào khoảng tháng 02/2004, vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng đất của ông Bờ Đàm D diện tích $540m^2$ (ngang 18m dài 30m) và nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị E diện tích $480m^2$ (ngang 16m dài 30m), tổng cộng $1.020m^2$ chưa sang tên trên giấy tờ. Diện tích còn lại $4.517m^2$ do vợ chồng ông bà tự khai phá và trồng điều làm hàng rào từ đó đến nay. Ngày 16/6/2011, Ủy ban nhân dân huyện HTB thu hồi của ông bà $137,4m^2$ để mở rộng đường nhựa ĐT714. Năm 2013, anh Phan Văn T nhận chuyển nhượng đất của bà Lê Thị E có lấn sang đất của vợ chồng ông bà 40cm giáp đường nhựa, dài 30cm, nhưng ông bà đã cho anh Thành khi anh Thành làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có chiều ngang giáp đường nhựa ĐT 714 là 10m còn chiều dài thì không rõ bao nhiêu mét. Sau đó, anh Thành chuyển nhượng cho bà T thì bà T là chủ mới kiện vợ chồng ông bà cho rằng vợ chồng ông bà lấn đất của bà T diện tích $201,9m^2$. Ông bà xác định không có lấn chiếm đất gì của bà T nên không đồng ý trả đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị E đã chết nhưng tại biên bản lấy lời khai ngày 10/10/2019 trình bày: Năm nào bà không nhớ, bà có chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị T ngang 12m dài 80m tọa lạc tại thôn 3, xã LD, huyện HTB, tỉnh Bình Thuận với giá 20.000.000đ. Sau khi nhận chuyển nhượng bà T cho con bà là Phan Văn T làm nhà tạm ở đến năm 2018 anh Thành trả lại đất cho bà T. Theo trích đo bản đồ khu đất tranh chấp mà bà T chỉ dẫn ranh giới thì đúng với vị trí, ranh giới đất bà đã chuyển nhượng cho bà T. Bà cũng có chuyển nhượng đất cho ông Vũ Xuân V nhưng không nhớ năm nào nhưng ông V nhận chuyển nhượng đất của bà sau bà T. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của bà thì ông V thấy bà già yếu nên mỗi ngày lấn một ít, bà T khởi kiện là đúng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Lê Thị E là bà K' Thị I trình bày: Bà là em ruột của bà Lê Thị E, về quan hệ gia đình thì cha, mẹ, ông bà, anh chị em không còn ai, bà Lê Thị E không có chồng con gì, hiện nay gia đình chỉ còn bà và bà E nhưng bà E đã chết. Về việc bà E bán đất cho bà T và ông V thì bà không biết gì cả đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn T vắng mặt nhưng tại biên bản lấy lời khai ngày 19/9/2022 trình bày: Ông là con nuôi của bà T, trước năm 2007 bà T mua đất của bà E chiều ngang 12m dọc theo đường nhựa ĐT 714 chiều dài 80m từ mép đường nhựa chạy ra hướng Tây phía sau, tổng diện tích $960m^2$. Đến năm 2007 bà T cho ông toàn bộ diện tích đất $960m^2$ này vì ông là con nuôi của bà T, đến năm

2013 ông đề nghị làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Phòng Tài nguyên Môi trường huyện HTB cho biết là đất 200m² thổ cư thì làm sổ trước, còn lại 760m² đất nông nghiệp làm sổ sau. Do đó, diện tích 200m² đất thổ cư được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 170396 ngày 10/12/2013 đứng tên Phan Văn T – sinh năm 1984, số diện tích đất còn lại là 760m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do là đất nông nghiệp trồng cây lâu năm sẽ được cấp diện tích này ở giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khác. Năm 2018, ông không ở nữa mà chuyển nhượng đất cho bà T 200m² đất thổ cư theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 170396 ngày 10/12/2013 đứng tên Phan Văn T – sinh năm 1984 (có làm thủ tục tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền) và số diện tích đất còn lại là 760m² chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (chỉ nói miệng chứ không có làm thủ tục tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền vì đất chưa có sổ đỏ). Khi ông nhận đất của bà T cho thì bà E còn sống có chỉ cho ông cột mốc nên ông xây nhà, từ vách nhà tạm cách ra hướng Nam một khoảng trống 2m đến ranh đất của ông Vũ Xuân V và bà T chạy dài ra sau 80m. Khi ông cắm cột mốc từ vách nhà tạm ra 2m có bà E chứng kiến xong thì ông V nhổ bỏ, vì ông V cho rằng từ vách nhà tạm ra 2m là đất của ông V, nhưng ông V không có giấy tờ gì, còn đất của bà E thì đã có sổ đỏ được nhà nước cấp, bà E chỉ đầu thì ông cắm cột mốc đó nhưng đều bị ông V nhổ bỏ. Theo hiện trạng hiện nay ranh đất vách nhà tạm sát ranh đất ông V là không đúng vì từ vách nhà tạm cách ra khoảng hơn 2m mới đến ranh đất của ông V và bà T mới đúng.

Người làm chứng ông Bờ Đàm D trình bày: Ông là em rể của bà Lê Thị E (vợ ông tên Lê Thị In – sinh năm 1973 là em ruột của bà Lê Thị E). Năm 2004, vợ chồng ông có chuyển nhượng cho ông Vũ Xuân V và bà Ngô Thị T diện tích đất 1.080m² (ngang 18m theo đường ĐT714, dài 60m). Diện tích đất ông chuyển nhượng cho ông Vũ Xuân V và bà Ngô Thị T ngang 18m theo đường ĐT714 bắt đầu từ vị trí số 6 theo bản kê toạ độ VN2000-BT về hướng Bắc 18m. Từ vị trí điểm 18m đến vị trí điểm số 4 là 16m đất này bà E chuyển nhượng cho ông V và bà T. Diện tích đất 1.080m² (ngang 18m theo đường ĐT714, dài 60m) ông chuyển nhượng cho ông V và bà T chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người làm chứng Lê Thị H vắng mặt nhưng tại biên bản lấy lời khai ngày 27/5/2021 trình bày: Do bà E không có con nên bà ở với bà E từ nhỏ khoảng 01 tuổi. Bà E bán đất cho ông Vũ Xuân V từ năm 2004 diện tích khoảng 960m² (ngang 16m, dài 60m) đến năm 2013 ông Thành mua đất của bà E 200m² (ngang 8m, dài 25m) làm sổ đỏ luôn. Diện tích đất này giáp ranh đất của ông Ngô Xuân V. Sau khi mua đất thì ông Thành thoả thuận với ông V xây dựng hàng rào, rồi ông Thành cất nhà tạm ngay ranh đất giáp với ông V, nhà mà hiện nay vẫn còn nằm trên đất 200m². Sau đó năm 2018 ông Thành chuyển nhượng 200m² đất này cho bà Nguyễn Thị T xong ông Thành đi đâu tôi không rõ. Khi bà T nhận chuyển nhượng đất của ông Thành xong thì bà T cho là đất của ông Thành lấn qua đất của ông V ngang 2m dài 80m là không đúng. Ngày 25/7/2019, bà và bà E đến Ủy ban nhân dân xã LD để ký làm chứng là bà E chỉ bán đất cho bà T ngang theo đường ĐT714 là 10m dài 50m chứng không phải ngang theo đường ĐT714 là 12m như bà T khai. Việc bà T kêu bà E khai thêm chiều ngang theo đường ĐT714 là 2m lấn sang ranh đất của ông V là không đúng, thực tế chỉ có bán ngang 10m thôi. Mục đích bà và bà E đến Ủy ban nhân dân xã LD khai ra sự việc

bán thêm chiều ngang theo đường ĐT714 là 2m để trả lại sự công bằng cho ông V, mặt còn lại là bà T hứa cho bà E mấy triệu đồng trị bệnh Gan nhưng bà T không đưa đồng nào nên bà E nói ra sự thật cho chính quyền địa phương biết mà giải quyết cho ông V.

Người làm chứng ông Trần D vắng mặt nhưng tại biên bản lấy lời khai ngày 10/02/2020 trình bày: Ông biết vào năm 2013 không nhớ ngày tháng, ông có xây móng gạch để làm tường rào cho ông Phan Văn T – sinh năm 1984 lúc đó ông Thành ở thôn 3, xã LD, huyện HTB – Bình Thuận. Ông xác định chính xác là khi ông xây móng gạch để làm tường rào có vợ chồng ông Vũ Xuân V và bà Ngô Thị T cùng với ông Phan Văn T chỉ vị trí móng gạch để làm tường rào, khi xây móng gạch để làm tường rào xong thì ông Phan Văn T thuê ông làm căn nhà tạm hiện nay vẫn còn tồn tại trên đất ông Thành, sau này ông Thành trả lại đất cho bà T rồi bỏ đi đâu tôi không rõ. Khi ông xây móng gạch để làm tường rào thì chưa có hàng rào sẵn mà là đất trống rồi hai bên ông Thành và ông V chỉ ranh, ông xác định là ông xây móng gạch đó để sau này nên có tiền thì xây dựng nhà trên móng gạch luôn cũng được, còn không có tiền thì làm nhà tạm trên móng gạch đó ở cũng được.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện HTB đề nghị: Áp dụng Điều 166 Bộ luật dân sự; Điều 100, Điều 166, Điều 203 Luật đất đai, Viện kiểm sát nhân dân huyện HTB đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T. Buộc ông Vũ Xuân V và bà Ngô Thị T trả lại diện tích đất tranh chấp đo đạc hiện trạng 201,9m². Đình chỉ xét xử đối với diện tích đất bà T rút yêu cầu là 76,3m².

Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Tại phiên tòa bà T rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất trong hành lang đường ĐT 714 là 76,3m²; bà T chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông V và bà T trả cho bà diện tích ngoài hành lang đường ĐT 714 là 201,9m². Tôi không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà T vì: Nguồn gốc đất của ông V sử dụng từ năm 2004 thể hiện tại văn bản trả lời số 797/UBND-NC ngày 10/4/2020 của Ủy ban nhân dân huyện HTB và Biên bản xác minh ngày 07/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện HTB. Năm 2004, ông V mua đất của ông Dảm ngang 18m và bà E 16m ngang nên ông V đang sử dụng đất chiều ngang 34m đã cắm mốc làm hàng rào từ đó. Còn bà T cho là mua đất của bà E ngang 12m nhưng không xác định được mốc từ đâu đến đâu là 12m, bà T được Nhà nước thừa nhận 200m² đất thổ cư, không có thỏa thuận giữa các bên từ vách nhà tạm của anh Thành ra 2m trên đất của ông V. Do đó đề nghị không chấp nhận tòa bộ yêu cầu khởi kiện của bà T.

Trong thời hạn chuẩn bị xét xử vụ án, Tòa án đã nhiều lần tổ chức phiên hòa giải để các bên đương sự tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, nhưng các bên đương sự không tự thỏa thuận được với nhau. Các đương sự đề nghị Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu 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: Sự vắng mặt của anh Phan Văn T không thuộc trường hợp phải hoãn phiên tòa, anh Phan Văn

T đã được Tòa án giao các văn bản tố tụng theo quy định pháp luật nhưng xin vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và điểm b khoản 1 Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với anh Phan Văn T.

[1]Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tại quyết định đưa vụ án ra xét xử số 40/2021/QĐXXST-DS ngày 13/12/2021 đã ghi quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp về quyền sử dụng đất”, qua thẩm tra tài liệu chứng cứ và các đương sự xác định yêu cầu của mình tại phiên Tòa thì Hội đồng xét xử thấy rằng quan hệ pháp luật là “Tranh chấp về quyền sử dụng đất” được quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn có nơi cư trú tại xã LD, huyện HTB nên theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì Tòa án nhân dân huyện HTB có thẩm quyền giải quyết.

[2]Về tư cách tham gia tố tụng: Căn cứ giấy ủy quyền của bà Nguyễn Thị T ủy quyền cho bà Vũ Thị B và giấy ủy quyền của bà Ngô Thị T ủy quyền cho ông Vũ Xuân V đại diện là hợp lệ đúng quy định tại Điều 138 Bộ luật dân sự nên được chấp nhận. Bà Lê Thị E đã chết trong quá trình tham gia tố tụng, Tòa án đã xác minh tại Công an xã LD ngày 01/11/2022 xác định bà Lê Thị E người thân không còn ai chỉ có em ruột là bà K’ Thị I – sinh năm 1973; địa chỉ: Thôn 3, xã LD, huyện HTB, tỉnh Bình Thuận nên bà K’ Thị I là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Lê Thị E theo quy định tại Khoản 1 Điều 74 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3]Kết quả thu thập chứng cứ tại Văn bản số 797/UBND-NC ngày 10/4/2020 của Ủy ban nhân dân huyện HTB trả lời công văn số 335/CVTA-DSST ngày 11/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện có nội dung:

(1)... Nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất diện tích 285,2m² theo trích đo bản đồ vị trí khu đất tranh chấp kèm theo biên bản xem xét tại chỗ và định giá tài sản đề ngày 12/7/2019, trong đó có một phần diện tích thuộc thửa đất số 81, diện tích 814m² tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 966069 ngày 31/5/2004 đứng tên Lê Thị E và phần diện tích đất còn lại chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc do hộ bà Lê Thị E khai hoang, sử dụng trồng Điều từ trước năm 2000. Diện tích này hộ bà E không kê khai đăng ký trong hồ sơ địa chính cũng không đưa vào Hợp tác xã quản lý. Khoảng năm 2004, ông Vũ Xuân V và bà Ngô Thị T thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất này nhưng không lập hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định và sử dụng đất đến thời điểm tranh chấp. Theo quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của huyện được UBND tỉnh phê duyệt tại quyết định số 1634/QĐ-UBND ngày 28/6/2019 thì vị trí diện tích đất 285,2m² có một phần diện tích đất được quy hoạch đất ở và một phần diện tích thuộc quy hoạch đất trồng cây lâu năm, hiện nay không thuộc trường hợp thu hồi đất.

(2) Trình tự, thủ tục và nội dung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 170396 ngày 10/12/2013 đứng tên ông Phan Văn T là cấp đúng theo quy định của Luật đất đai và đúng đối tượng sử dụng đất vì nguồn gốc đất do ông Phan Văn T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ bà Lê Thị E đúng quy định của pháp luật. Đối với trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn T và bà Nguyễn Thị T là đúng quy định của pháp luật, vì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này được cơ quan có thẩm quyền xác nhận điều chỉnh sang tên bà Nguyễn Thị T

vào ngày 22/8/2018 theo quy định. Việc điều chỉnh tên chủ sử dụng đất này theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là cá nhân bà Nguyễn Thị T.

[4] Về yêu cầu của bà Nguyễn Thị T, Hội đồng xét xử phân tích như sau:

[4.1] Theo biên bản xem xét tại chỗ và định giá tài sản ngày 29/6/2021 và ngày 27/10/2022 thì diện tích đất tranh chấp qua đo đạc hiện trạng là 278,2m²; trong đó diện tích đất tranh chấp trong hành lang là 50,3m²; diện tích đất tranh chấp ngoài hành lang 201,9m²; diện tích tranh chấp trong hành lang thửa 81 là 7,1m²; diện tích tranh chấp ngoài hành lang thửa 81 là 18,9m². Các đương sự cùng đồng ý diện tích đất tranh chấp là 278,2m² nên xác định diện tích đất tranh chấp là 278,2m². Tại phiên tòa bà T rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích 76,3m² (gồm diện tích đất trong hành lang đường ĐT 714 là 50,3m²; diện tích tranh chấp trong hành lang đường ĐT 714 thuộc thửa 81 là 7,1m² và diện tích tranh chấp ngoài hành lang thửa 81 là 18,9m²), bà T chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông V và bà T trả cho bà diện tích ngoài hành lang đường ĐT 714 là 201,9m². Để chứng minh cho việc vợ chồng ông V và bà T lấn đất, bà T cho rằng đã mua đất của bà E năm 2007 nhưng làm giấy tay xác nhận ngày 07/6/2018 có nội dung: “*Hôm nay, vào lúc 9 giờ ngày 07/6/2018, tôi Lê Thị E – thôn 3, xã LD huyện HTB xác nhận lại việc bán đất cho bà Nguyễn Thị T – sinh năm 1951 cư trú thôn 3, xã LD, huyện HTB – Bình Thuận với lí do như sau: Năm 2007 tôi có bán đất cho bà T một mảnh đất giáp với nhà tôi diện tích ngang 12m dài 80m vì đau nặng không có tiền chữa trị. Đến nay giấy tay mua bán đất có nhân chứng bà T đã đem nộp để làm quyền sử dụng đất, vậy nay tôi xác nhận lại để bà T giải quyết việc tranh chấp đất*”(BL75). Tại biên bản hòa giải ngày 12/6/2018 tại Ủy ban nhân dân xã LD có nội dung: “*Ông Vũ Xuân V khai là bà K’ Thị E sang nhượng đất cho ông V vào năm 2008 là 16m đất mặt đường, trong đó bà K’ Thị E bán cho ông 10m ngang, ông Dinh và bà Hổ bán 6m nhưng trong biên bản sang nhượng bà K’ Thị E ký tổng cộng 16m*”(BL17). Tại biên bản hòa giải ngày 01/8/2018 tại Ủy ban nhân dân xã LD giải quyết tranh chấp đất giữa bà Nguyễn Thị T và vợ chồng ông Vũ Xuân V, bà Ngô Thị T thì bà Lê Thị E khai: “*Tôi có bán cho bà T 12m ngang, ngày bán không rõ, tôi cũng có bán cho ông V 10m ngang nhưng ông V có lấn đất của bà T 2m*”(BL19). Còn ông V khai: “*Tôi có mua đất của bà E là 16m, bà E trực tiếp bán 10m, ông Dinh và bà Hổ bán 6m, bà E là chủ hộ ký giấy tờ*”(BL18,19). Xét giấy mua bán đất ngày 07/6/2018 và lời khai tại các buổi hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã LD, biên bản lấy lời khai ngày 10/10/2019 do Tòa án nhân dân huyện HTB, sau khi được Thẩm phán cho xem trích đo bản đồ khu đất tranh chấp thì bà E xác định: “*Bà T chỉ dẫn đúng ranh đất mà bà đã chuyển nhượng cho bà T*” (BL132), thì bà Lê Thị E thừa nhận có bán cho bà T diện tích đất ngang theo đường ĐT 714 là 12m dài 80m, bà T công nhận đã mua đất của bà E ngang theo đường ĐT 714 là 12m dài 80m đã làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đất 200m² thổ cư, còn lại đất màu không đủ 1.000m² nên làm không được, bà T đã nhận đất và cho con bà tên Phan Văn T sử dụng. Từ đó có đủ cơ sở để xác định bà Lê Thị E đã bán đất cho bà T với chiều ngang 12m, chiều dài 80m như trích đo bản đồ khu đất tranh chấp ngày 27/10/2022 là đúng. Trong quá trình sử dụng thì ông Vũ Xuân V và bà Ngô Thị T lấn chiếm diện tích là 201,9m² nên buộc ông Vũ Xuân V và bà Ngô Thị T trả cho bà Nguyễn Thị T diện tích là 201,9m² đất này. Do đó, yêu cầu khởi kiện của bà T được chấp nhận toàn bộ.

[4.2] Tại phiên tòa bà Nguyễn Thị T rút yêu cầu khởi kiện đòi với diện tích 76,3m² (gồm diện tích đất trong hành lang đường ĐT 714 là 50,3m²; diện tích tranh chấp trong hành lang đường ĐT 714 thuộc thửa 81 là 7,1m² và diện tích tranh chấp ngoài hành lang thửa 81 là 18,9m²) nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử.

[5] Về yêu cầu của bị đơn ông V, bà T Hội đồng xét xử phân tích như sau:

[5.1] Chứng cứ mà ông V, bà T đưa ra để xác định diện tích đất tranh chấp là mua của bà K' Thị E là *“Giấy sang nhượng nền nhà ở không ghi ngày tháng năm, bên bán K Thị E, bên mua Vũ T Hải (Vũ Xuân V), người làm chứng K Văn Dẫm thể hiện ông V có sang nhượng của bà K Thị E một nền nhà mặt tiền là 16m đi sâu”*. Như vậy ông V mua đất của bà K Thị E chứ không phải mua đất của bà Lê Thị E.

[5.2] Về thời gian mua đất thì tại biên lấy lời khai của đương sự hồi 9 giờ ngày 24/12/2019 do Tòa án nhân dân huyện HTB lập thì ông Vũ Xuân V cho rằng mua đất của bà E vào năm 2005. Tuy nhiên, tại biên lấy lời khai của đương sự hồi 8 giờ ngày 10/10/2019 do Tòa án nhân dân huyện HTB lập thì bà Lê Thị E khai bán đất cho ông V sau khi bán đất cho bà T và tại biên bản hòa giải ngày 12/6/2018 tại UBND xã LD có nội dung bà Lê Thị E bán đất cho ông V năm 2008. Như vậy, thời gian mua đất của bà E ông V đã khai không thống nhất, việc ông V mua đất của bà E sau khi bà E bán đất cho bà T có căn cứ, phù hợp với lời khai của bà T, bà E và các tài liệu chứng cứ khác được thu thập.

[5.3] Về diện tích đất bà E bán cho ông V thì tại biên bản hòa giải của Ủy ban nhân dân xã LD ngày 02/8/2018 thì bà Lê Thị E khai: *“Tôi có bán cho bà T 12m, ngày bán không rõ, tôi cũng có bán cho ông V 10m nhưng ông V có lấn đất của bà T 2m”*. Bà E là người bán đất cho ông V xác định chỉ bán cho ông V 10m ngang. Tại biên bản hòa giải ngày 02/8/2018 tại UBND xã LD, ông V thừa nhận: *“Tôi có mua đất của bà E là 16m, bà E trực tiếp bán 10m, ông Dinh và bà Hổm bán 6m, bà E là chủ hộ ký giấy tờ”*. Như vậy, có đủ căn cứ để xác định bà E bán đất cho ông V 10m ngang chứ không phải 16m ngang.

[5.4] Về Bản ghi bằng chứng ngày 25/7/2019 có xác nhận của Chủ tịch UBND xã LD, người làm chứng K' Văn Gẫm, Lê Thị H, Bờ Đàm Quốc do ông Vũ Xuân V nộp cho Tòa vào ngày 26/7/2019 thể hiện nội dung: *“Bà T kêu bà E cứ nhận đường ranh đất bà E bán cho bà T và ông Thành từ hàng rào nhà ông V đã chôn cột rào là còn 2m mặt tiền x 50m (lấn sang đất nhà ông V) thì bà T sẽ cho bà E mấy triệu nhưng thực tế 2m đất mặt tiền chạy vào sâu 50m đó là đất của ông V không phải là đất của E. Bà T hứa cho bà E mấy triệu nhưng không cho. Mảnh đất bán cho ông Thành vào năm 2013 có diện tích 10mx50m (mặt tiền là 10m chạy theo đường ĐT 714 và chiều sâu kể từ nắp đáy mương nước ven đường vào là 50m)*. Nội dung của bản ghi bằng chứng này không phù hợp với lời khai của bà E tại biên bản hòa giải ngày 12/6/2018 tại UBND xã LD và tại biên lấy lời khai của bà E hồi 8 giờ ngày 10/10/2019 do Tòa án nhân dân huyện HTB lập.

[5.5] Từ những phân tích về chứng cứ của ông V và bà T thấy rằng: Chính bà Lê Thị E là người bán đất cho bà T xác nhận khi hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã LD là bán đất cho ông V 10m ngang chứ không phải là 16m ngang, nhưng thực tế ông V sử dụng 16m ngang là dư chiều ngang 6m trong đó có đất của bà Lê Thị E chuyển

nhượng cho bà T. Do đó, không chấp nhận chứng cứ của bị đơn ông Vũ Xuân V, bà Ngô Thị T cung cấp.

[6]Theo biên bản xem xét tại chỗ và định giá tài sản ngày 17/9/2020 và Tại phiên tòa ông V và bà T xác định trên diện tích đất 201,9m² có các loại tài sản sau: 16 trụ bê tông xi măng trị giá 45.000đ/trụ x 60% = 432.000đ là của ông ông Vũ Xuân V và bà Ngô Thị T; 10 cây điều có giá 400.000đ/cây x 10 cây = 4.000.000đ bà Lê Thị E trồng trước khi chuyển nhượng đất cho bà T. Đối với 16 trụ bê tông xi măng thì buộc ông V và bà T phải di dời, còn lại 10 cây điều là của bà Lê Thị E trồng trước khi chuyển nhượng đất cho bà T nên giao cho bà T sử dụng.

[7]Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy rằng đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện HTB tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay là thỏa đáng phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận. Còn lời bào chữa của luật sư không có cơ sở pháp lý nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[8]Về án phí: Căn cứ Điều 145, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 163, Điều 164, Điều 165, Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Do yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T được chấp nhận nên bà T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, lệ phí xem xét tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc đất theo quy định của pháp luật. Đối với số tiền tạm ứng lệ phí xem xét tại chỗ và đo đạc đất là 24.170.000đ do Vũ Xuân V và bà Ngô Thị T bị đơn hoàn trả.

Ông Vũ Xuân V và bà Ngô Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; lệ phí xem xét tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc đất.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1.Áp dụng: Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và điểm b khoản 1 Điều 238, Khoản 2 Điều 71, Điểm c Khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự ; Điều 166 Bộ luật dân sự. Điều 4; Điều 100; Điều 166; khoản 1 Điều 203 Luật đất đai. Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

2.Tuyên xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về yêu cầu vợ chồng ông Vũ Xuân V và bà Ngô Thị T di dời 16 trụ rào bê tông xi măng trả cho bà Nguyễn Thị T diện tích đất tranh chấp ngoài hành lang đường ĐT 714 là 201,9m² (có sơ đồ vị trí kèm theo).

-Bà Nguyễn Thị T được quyền sở hữu các loại tài sản có trên diện tích đất 201,9m² gồm: 10 cây điều giá 400.000đ/cây x 10 cây = 4.000.000đ.

- Đình chỉ xét xử đối với diện tích đất 76,3m² (gồm diện tích đất trong hành lang đường ĐT 714 là 50,3m²; diện tích tranh chấp trong hành lang đường ĐT 714 thuộc thửa 81 là 7,1m² và diện tích tranh chấp ngoài hành lang thửa 81 là 18,9m²).

3.Áp dụng: Điều 145, Điều 147, Điều 163; Điều 164; Điều 165 và Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

Về án phí: - Bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.
- Vợ chồng ông Vũ Xuân V và bà Ngô Thị T phải chịu 1.656.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Về lệ phí: - Bà Nguyễn Thị T không phải chịu lệ phí xem xét tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc đất, hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T 24.170.000đ lệ phí xem xét tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc đất do bà T đã nộp 24.170.000đ tạm ứng lệ phí xem xét tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc đất tại Tòa án nhân dân huyện HTB.

-Vợ chồng ông Vũ Xuân V và bà Ngô Thị T phải chịu 24.170.000đ lệ phí xem xét tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc đất để trả cho bà T, do bà T đã nộp 24.170.000đ tạm ứng lệ phí xem xét tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc đất tại Tòa án nhân dân huyện HTB.

4.Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 16/11/2022). Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết tại địa phương.

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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Thuận;
- VKSND huyện HTB;
- Chi cục THADS huyện HTB;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ.

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

Ung T Q

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Thuận;
- VKSND huyện HTB;
- Chi cục THADS huyện HTB;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ.

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

Ung T Q