

Bản án số: 74/2018/DS-ST

Ngày: 29-11-2018

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 T, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Tâm.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Ngọc Anh;

2. Ông Lê Minh Hoàng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Nhân - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã T tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Giáp - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã T xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 229/2016/TLST-DS ngày 15/11/2016 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 77/2018/QĐXXST-DS ngày 15/11/2018, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Đào Thị V, sinh năm 1962; nơi thường trú: F25, khu phố 6, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai;

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phùng Văn H, sinh năm 1992; địa chỉ liên hệ: 069/A Tổ 3, Khu phố 2, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 09/11/2016 và ngày 28/11/2017). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Thái Thanh H, sinh năm 1979 – Luật sư Văn phòng Luật sư Thái Thanh H thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: 069/A Tổ 3, Khu phố 2, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Trần Lưu P, sinh năm 1975; nơi thường trú: Tổ 2, khu phố Ô, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

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

3.1. Bà Phạm Thị Thu Th, sinh năm 1992; nơi thường trú: Tổ 2, khu phố Ô, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương;

Người đại diện hợp pháp của bà Th: Ông Trần Lưu P, sinh năm 1975; nơi thường trú: Tổ 2, khu phố Ô, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 27/3/2018). Có mặt;

3.2. Bà Trần Thị O, sinh năm 1983; địa chỉ: Tổ 1, Ấp 3, xã Hội Nghĩa, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Có mặt;

3.3. Ông Đinh Bá D, sinh năm 1986; địa chỉ: Tổ 2, khu phố Ô, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Có mặt;

3.4. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1984. Có mặt;

3.5. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1988. Có đơn xin vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Tổ 2, khu phố Ô, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương;

3.6. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1955; địa chỉ: Số 433/58 Đ Lê Đức T, Phường 17, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Có đơn xin vắng mặt;

3.7. Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Tổ 1, Khu phố 2, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đoàn Hồng T - chức vụ: Chủ tịch UBND thị xã T.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Tấn L - Chức vụ: Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã T là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 4318/GUQ-UBND ngày 26/11/2018). Có đơn xin vắng mặt;

3.8. Bà Nguyễn Phi N, sinh năm 1983; địa chỉ: Tổ 2, khu phố Ô, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, ông Phùng Văn H trình bày:

Bà Đào Thị V là người trực tiếp quản lý, sử dụng đối với phần đất có diện tích 260m² thuộc thửa đất số 1500, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương) đã được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 283135, sổ vào sổ H 01738 ngày 09 tháng 7 năm 2007 cho bà Đào Thị V. Đất có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp thửa đất số 1501 của ông Đinh Bá D;
- Phía Tây giáp thửa đất số 1458 của bà Trần Thị O;
- Phía Nam giáp thửa đất số 1474 của Công ty T;
- Phía Bắc giáp Đ ĐH409.

Ngày 22/4/2016 bà V yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã T tiến hành đo đạc lại thửa đất số 1500 để bà V xác định lại diện tích đất. Tuy

nhien, trong quá trình đo đạc bà V phát hiện ông Trần Lưu P đã chiếm toàn bộ phần diện tích đất thuộc thửa đất số 1500 nêu trên, cụ thể phần diện tích đất ông P chiếm của bà V có chiều ngang 6m, chiều dài một cạnh là 43,2m, một cạnh là 43,8m, tổng diện tích đất là 260m² và ông P đã tiến hành xây dựng nhà cấp 4 với quy cách ngang 5m, dài 24m, kết cấu tường gạch, mái tole, nền gạch men với tổng diện tích xây dựng là 120m². Quá trình ông P chiếm toàn bộ phần diện tích đất và tiến hành xây dựng căn nhà cấp 4 nêu trên thì bà V hoàn toàn không biết vì bà V sinh sống ổn định tại thành phố B, tỉnh Đồng Nai nên không thường xuyên sinh sống trên thửa đất 1500. Ngày 18/10/2016, bà V khiếu kiện tranh chấp đất đai với ông P tại UBND phường T. Ngày 28/10/2016, UBND phường T tổ chức hòa giải nhưng kết quả hòa giải không thành.

Nhận thấy việc ông Trần Lưu P chiếm toàn bộ phần diện tích đất 260m² và xây dựng nhà cấp 4 trái phép trên phần diện tích đất thuộc thửa 1500 của bà V là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà V. Vì vậy, bà V khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã T buộc ông Trần Lưu P tháo dỡ công trình nhà cấp 4 xây dựng trái phép trên thửa đất số 1500, tờ bản đồ số 17 của bà V và trả lại toàn bộ phần diện tích đất 260m² cho bà V. Chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là:

- + Thửa đất 1500 đã được UBND huyện (nay là thị xã) T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho bà V;

- + Mảnh trích lục địa chính ngày 06/6/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã T xác định vị trí đất tranh chấp là thửa 1500 cấp cho bà Đào Thị V;

- + Thửa 1500 trước đây là một phần của thửa 1457 có nguồn gốc của ông Phạm Hải Đ và bà Võ Thị X. Sau đó ông Đ, bà X làm thủ tục xin tách thửa 1457 thành 03 thửa nhỏ gồm: Thửa 1500, thửa 1501 và phần còn lại của thửa 1457. Thửa 1500 chuyển nhượng cho bà V; thửa 1501 chuyển nhượng cho con của bà V, sau đó con của bà V chuyển nhượng cho bà V và bà V chuyển nhượng lại cho ông Đinh Bá D. Vào tháng 3/2016, ông Đinh Bá D đã làm thủ tục K phục cột mốc đối với thửa 1501. Ranh giới giữa ông D với bà V thống nhất cho nên có đủ cơ sở xác định vị trí đất tranh chấp là thửa 1500 của bà V.

- + Thửa đất số 1547 của ông Trần Lưu P theo hồ sơ cấp giấy thể hiện có 100m² đất thổ cư và tổng diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 214m². Tuy nhiên, theo Mảnh trích lục địa chính ngày 06/6/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã T thì vị trí đất tranh chấp có diện tích là 263,9m² và không có đất thổ cư. Do đó vị trí đất tranh chấp theo nguyên đơn là thửa 1500. Hơn nữa ông Phạm Hải Đ là người đã chuyển nhượng thửa 1500 cho bà V đã có văn bản xác định vị trí đất tranh chấp hiện nay là vị trí của thửa 1500 mà ông Đ, bà X đã chuyển nhượng cho bà V vào ngày 27/6/2007.

Tại phiên tòa, ông Phùng Văn H đại diện cho nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Buộc ông P, bà Th và bà N phải tháo dỡ công trình trên đất và trả lại cho bà V diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế là 219m² thuộc một phần thửa đất số 1500, tờ bản đồ 17 tọa lạc tại phường T, thị

xã T, tỉnh Bình Dương. Ông H thống nhất với các kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá và không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Trần Lưu P trình bày:

Do có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất nên ông P đến nhà ông Trần Văn A là người môi giới để nhận chuyển nhượng, tại đây ông A có đưa cho ông P xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi kiểm tra về việc đất không bị giải tỏa, không bị tranh chấp tại UBND phường T thì ông P đồng ý nhận chuyển nhượng. Ông A có dẫn ông P đến vị trí đất hiện nay đang tranh chấp và xác định đây là vị trí đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông A đã đưa cho ông P xem. Ông P đề nghị ông A phải mời cán bộ đo đạc đến đo đạc, cắm mốc đúng vị trí đất thì ông P mới giao tiền. Tuy nhiên việc đo đạc không có bản vẽ mà chỉ xác nhận vị trí đất. Sau đó ông P thanh toán $\frac{1}{2}$ số tiền chuyển nhượng cho ông A (Thời gian giao nhận tiền và số tiền cụ thể bao nhiêu ông P không nhớ). Đến ngày 17/10/2012, ông P đến văn phòng công chứng ký hợp đồng và giao số tiền còn lại cho ông A. Ngày ký hợp đồng thì có mặt ông Đ, bà B là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông P trực tiếp ký kết hợp đồng với ông Đ, bà B nhưng lại giao tiền cho ông A, còn ông A với ông Đ, bà B đưa tiền với nhau như thế nào thì ông P không biết. Sau đó ông P làm thủ tục để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 1547 và đã được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH02715 ngày 20/11/2012 cho vợ chồng ông Trần Lưu P và bà Phạm Thị Thu Th. Tứ cận thửa 1547 như sau:

- Phía Đông giáp thửa đất số 1458 của bà Trần Thị O;
- Phía Tây giáp thửa đất số 1459;
- Phía Nam giáp thửa số 1474 của Công ty T;
- Phía Bắc giáp Đ DH409.

Sau khi nhận chuyển nhượng thửa 1547, ngày 10/4/2013 gia đình ông P tiến hành xây dựng nhà trên đúng phần đất đã nhận chuyển nhượng. Khi xây dựng nhà, ông P đã được cấp Giấy phép xây dựng số 260/GPXD ngày 08/4/2013 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp cho ông Trần Lưu P và bà Phạm Thị Thu Th.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị V vì: Ông P cho rằng quy trình nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 1547 và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P, bà Th đúng theo quy định pháp luật, khi nhận chuyển nhượng thì có cán bộ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã T đến đo đạc, xác định ranh đất cho ông P, mặc dù không có bản vẽ thể hiện nhưng cũng đã xác định phần đất tranh chấp là thửa 1547 mà ông P nhận chuyển nhượng; đất của ông P tiếp giáp với thửa đất số 1458 của bà Trần Thị O chứ không tiếp giáp đất của bà V nên không thể lấn chiếm đất của bà V được, hiện tại vị trí đất ông P nhận chuyển nhượng nhưng thuộc thửa 1500 là do bản đồ địa chính có sai về số thửa chứ không phải ông P

sử dụng đất của bà V. Việc bà V cho rằng ông P xây dựng nhà trên toàn bộ đất của bà V thì ông P không đồng ý vì phần công trình ông P xây dựng trên đất là không xây hết thửa đất. Ngoài ra, cách đây 03-04 năm ông P được biết bà V có quản lý một thửa đất khác mà không hề có xảy ra tranh chấp gì với ông P. Đến năm 2016 thì bà V mới tranh chấp với ông P và cho rằng ông P xây dựng nhà trái phép trên đất của bà V. Việc ông P xây dựng, quản lý, sử dụng đất ổn định không có tranh chấp thì có những người xung quanh làm chứng.

Ông P không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà V, đồng thời ông P cho rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là không đúng pháp luật và có yêu cầu phản tố yêu cầu TAND thị xã T tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 283135, số vào sổ H 01738 do UBND huyện (nay là thị xã) T cấp ngày 09/7/2007 cho bà Đào Thị V.

Đại diện nguyên đơn trình bày về yêu cầu phản tố của bị đơn: Đại diện nguyên đơn cho rằng yêu cầu phản tố của bị đơn là không có cơ sở nên đề nghị Tòa án không chấp nhận.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thu Th do ông Trần Lưu P là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của bị đơn ông P.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Phi N trình bày: Bà N là vợ của ông Trần Lưu P. Sau khi kết hôn với ông P thì bà N về chung sống với ông P ở căn nhà trên thửa đất đang tranh chấp từ tháng 7/2018 đến nay. Bà N thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông P, không bổ sung gì thêm.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Bá D trình bày: Ông D nhận chuyển nhượng thửa 1501, tờ bản số 17 tọa lạc tại khu phố Ô, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương từ bà Đào Thị V (nguyên đơn) với tổng diện tích 220m² (ngang 06m) vào ngày 20/8/2014. Tờ bản của thửa 1501 nhìn từ Đ ĐH409 vào thì phía sau giáp đất của Công ty T; bên phải giáp đất của bà V; bên trái giáp đất ông L (hiện nay ông L đã chuyển nhượng lại cho người khác nhưng ông D không biết tên). Thời điểm nhận chuyển nhượng thì phần đất xung quanh đều là đất trống. Ông D xác định ông đã sử dụng đất đúng vị trí theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông và theo kết quả định vị, K phục cột mốc vào tháng 3/2016 của cơ quan chuyên môn có thẩm quyền là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã T. Theo kết quả K phục cột mốc thì vị trí đất ông D nhận chuyển nhượng của bà V là thửa 1501 giáp ranh với thửa đất tranh chấp là 1500. Ông D đã đổ đất san lấp mặt bằng và xảy ra tranh chấp với bà Trần Thị O vì bà O cho rằng thửa đất này là của bà O. Hiện trạng thửa đất ông D nhận chuyển nhượng vẫn là đất trống, ông D xác định đất tranh chấp là của bà V chứng không phải của ông P, do ông P sử dụng sai vị trí đất được cấp chứ không phải bản đồ địa chính sai sót. Về việc tranh chấp giữa bà V và ông P, ông D đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị O trình bày: Bà O nhận chuyển nhượng thửa 1458, tờ bản đồ 17, tọa lạc tại khu phố Ô, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương với tổng diện tích là 215m² từ ông Nguyễn Minh H vào ngày 08/3/2016. Khi nhận chuyển nhượng thì ông H trực tiếp chỉ ranh đất cho bà O. Tứ cận của thửa 1458 nhìn từ Đ ĐH409 thì phía sau giáp đất của Công ty T; bên phải giáp đất của ông P; bên trái giáp đất của ai thì bà O không rõ vì bà O không sinh sống thường xuyên trên đất. Khi nhận đất thì ông H đã xây gạch ở 04 góc của thửa đất để làm ranh. Hiện trạng hiện nay thì 04 hàng gạch ở 04 góc của thửa đất không còn do ông D đã đổ đất san lấp mặt bằng. Hiện nay đất của bà O vẫn là đất trống do ông D cho rằng thửa đất của bà O là đất của ông D cho nên bà O chưa sử dụng được. Bà O cho rằng, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, bị đơn là không đúng với vị trí thực tế sử dụng, bà O sẽ khởi kiện yêu cầu giải quyết bằng vụ kiện khác còn việc tranh chấp giữa bà V và ông P, bà O đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày: Bà H là người sử dụng thửa đất số 1459, tờ bản đồ 17 diện tích 423m², đất tọa lạc tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc đất là do bà H nhận chuyển nhượng từ bà Lê Thị Y và ông Nguyễn Văn D. Sau khi làm thủ tục nhận chuyển nhượng thì bà H đã được UBND huyện (nay là thị xã) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 701329, số vào sổ CH01838 ngày 12/12/2011 đứng tên bà Nguyễn Thị H. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì tứ cận của thửa đất 1459 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên như sau: Hướng Bắc giáp Đ ĐH409; hướng Nam giáp thửa 1474; hướng Đông giáp thửa 1458; hướng Tây giáp thửa 1502. Theo thực tế sử dụng đất thì thửa 1459 bà H đang sử dụng có tứ cận nhìn từ Đ ĐH409 vào như sau: phía bên trái giáp đất ông P đang sử dụng; bên phải giáp đất ông K đang kinh doanh H thuốc tây; phía sau thì bà H không biết là đất của ai nhưng có tường xây cao; phía trước giáp Đ ĐH409. Hiện nay bà H có xây dựng căn chòi tạm để em bà sử dụng làm quán ăn. Bà H xác định sử dụng đúng thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không nhằm sang thửa của ông P vì thửa 1459 của bà có chiều ngang là 10m, còn đất của ông P chiều ngang chỉ có 05m nên không thể nhằm lẫn được. Bà H xác định sử dụng đất rõ ràng, đúng thực tế nên không liên quan gì đến vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo pháp luật. Do bận công việc nên bà H đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt bà H.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn K trình bày: Ông Nguyễn Văn K và vợ là bà Nguyễn Thị Th1 nhận chuyển nhượng thửa đất số 1505, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại khu phố Ô, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương diện tích 210m² vào năm 2014. Tứ cận của thửa 1505 nhìn ngoài Đ ĐH409 vào thì bên trái giáp đất bà H, bên phải giáp đất ông X, phía sau giáp đất của Công ty T. Khi nhận chuyển nhượng đất thì chủ đất đã xây nền móng rồi và trực tiếp giao đất, chỉ ranh đất cho vợ chồng ông. Ông K xác định sử dụng đúng phần đất theo giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất đã cấp vì trên thực tế có 01m đất giáp đất bà Hồng hiện nay không thuộc quyền sử dụng của bất kỳ ai đúng theo thể hiện trên bản đồ địa chính. Về việc tranh chấp giữa các đương sự, ông K đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Th1 trình bày: Bà Th1 là vợ của ông K, bà Th1 thống nhất lời trình bày của ông K và không bổ sung gì thêm. Do bận công việc nên bà Th1 đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định và vắng mặt bà.

Quá trình giải quyết vụ án, UBND thị xã T trình bày: Việc bị đơn cho rằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 283135, số vào sổ H 01738 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp ngày 09 tháng 7 năm 2007 cho bà Đào Thị V là trái pháp luật và yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì UBND thị xã T không có ý kiến. Giấy phép xây dựng số 260/GPXD ngày 08/4/2013 do UBND thị xã T cấp cho ông Trần Lưu P và bà Phạm Thị Thu Th tại thửa đất số 1547, tờ bản đồ 17 tọa lạc tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương là đúng trình tự, thủ tục và đúng quy định pháp luật. Người đại diện theo ủy quyền của UBND thị xã T có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã T:

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Yêu cầu phản tố của bị đơn không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận.

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:

Về tố tụng:

[1] Các đương sự tranh chấp quyền sử dụng đất tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương, đã tiến hành hòa giải tại UBND phường T nhưng không thành, do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương.

[2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Th1 và UBND thị xã T có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên theo quy định tại Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

[1] Nguyên đơn bà Đào Thị V là chủ sử dụng diện tích đất 260m² thuộc thửa 1500, tờ bản đồ số 17 tại xã (nay là phường) T, huyện (nay là thị xã) T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H 01738 ngày 09/7/2007. Ông Trần Lưu P và bà Phạm Thị Thu Th là chủ sử dụng diện tích đất 214m² thuộc thửa 1547, tờ bản đồ số 17 tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH02715 ngày 20/11/2012. Nguyên đơn cho rằng vị trí đất bị đơn đang sử dụng là phần đất mà nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hành vi của bị đơn là lấn chiếm quyền sử dụng đất nên khởi kiện yêu cầu bị đơn tháo dỡ tài sản trả lại diện tích đất theo đo đạc thực tế là 219m². Bị đơn ông Trần Lưu P xác định phần đất ông đang sử dụng là đúng với vị trí được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 283135, số vào sổ H 01738 do UBND huyện (nay là thị xã) T cấp ngày 09/7/2007 cho bà Đào Thị V.

[2] Căn cứ lời trình bày của các đương sự, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xác định được nguồn gốc đất nguyên đơn, bị đơn sử dụng như sau: Thửa đất số 1500, tờ bản đồ 17 (diện tích 260m²) được tách từ thửa 1457, tờ bản đồ 17 (tổng diện tích là 704m²) có nguồn gốc do bà V nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Hải Đ và bà Võ Thị X theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã (nay là phường) T, huyện (nay là thị xã) T, tỉnh Bình Dương chứng thực ngày 27/6/2007. Theo Biên bản trích đo ngày 01/6/2007 thì thửa đất 1457 được tách thành 03 thửa gồm: thửa 1500, thửa 1501 và thửa 1457. Phần đất thuộc thửa số 1547, tờ bản đồ số 17 bị đơn ông Trần Lưu P, bà Phạm Thị Thu Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc ông P, bà Th nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Đức Đ, bà Nguyễn Thị B theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng H công chứng ngày 17/10/2012. Thửa 1547 có nguồn gốc được tách từ thửa 1458, tờ bản đồ 17 của ông Nguyễn Minh H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01060 ngày 10/11/2006 của UBND huyện (nay là thị xã) T. Ông H chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Đức Đ và bà Nguyễn Thị B, sau đó ông Đ và bà B chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Lưu P và bà Phạm Thị Thu Th. Tại Công văn số 425/PTNMT-ĐĐ ngày 10/10/2018 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã T được UBND thị xã T ủy quyền xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V và cho ông P, bà Th là đúng với thực tế sử dụng. Thửa đất 1500 cấp cho bà Đào Thị V có chiều ngang là 6m, hiện tại cột mốc xác định ranh giới, tứ cận còn tồn tại. Như vậy, có cơ sở xác định thủ tục tách thửa, thành lập thửa mới để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng đối tượng sử dụng đất và vị trí thực tế đất, không có sai sót về số thửa giữa thửa đất thực tế và bản đồ địa chính. Do đó có cơ sở định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đào Thị V và ông Trần Lưu P, bà Phạm Thị Thu Th là đúng với trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Bị đơn ông P cho rằng bản đồ địa chính sai về vị trí số thửa nhưng không có chứng cứ chứng minh.

[3] Theo nội dung Mảnh trích lục địa chính ngày 06/6/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã T (đo đạc thực tế đất tranh chấp) thì diện tích đất tranh chấp 219m² ông P đang sử dụng thuộc thửa 1500, tờ bản đồ số 17 đã được UBND huyện (nay là thị xã) T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đào Thị V. Ông P cho rằng diện tích đất ông đang sử dụng là đúng với vị trí đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên căn cứ vào kết quả thẩm định, kết quả đo đạc, tứ cận phần đất tranh chấp thì vị trí đất ông P, bà Th đang sử dụng là vị trí đất bà Đào Thị V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích đất 214m² thuộc thửa 1547, tờ bản đồ số 17 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH02715 ngày 20/11/2012 cấp cho ông P, bà Th có tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa 1458 (chủ sử dụng đất là bà Nguyễn Thị O); phía Tây giáp thửa 1459 (hiện nay chủ sử dụng đất là bà Nguyễn Thị H); phía Bắc giáp Đ DH409; phía Nam giáp thửa 1474. Theo lời trình bày của bà Nguyễn Thị H tại biên bản lấy lời khai ngày 24/5/2018 xác định phần đất hiện tại bà H đang sử dụng có vị trí giống như vị trí phần đất được cấp cho bị đơn ông Trần Lưu P. Như vậy, có cơ sở khẳng định vị trí đất ông P, bà Hồng đang sử dụng không đúng với vị trí được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa, ông Trần Lưu P cũng thừa nhận, ông P nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Đ, bà B nhưng không giao dịch trực tiếp với chủ sử dụng đất mà qua người môi giới đất là ông Trần Văn A, vị trí đất ông P sử dụng hiện nay là do người môi giới đất xác định, hiện tại ông P cũng không biết ông Đ, bà B ở đâu. Xét thấy, ông P nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1547, tờ bản đồ số 17, quá trình nhận chuyển nhượng ông P không liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để xác định vị trí đất cho nên việc ông P sử dụng không đúng vị trí đất nhận chuyển nhượng là lỗi của ông P. Ngày 12/9/2018, Tòa án nhân dân thị xã T đã tiến hành xác minh địa chỉ của ông Định, bà Bích theo địa chỉ thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không xác định được cho nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Lưu P, bà Phạm Thị Thu Th và ông Nguyễn Đức Đ, bà Nguyễn Thị B nếu có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ kiện khác khi các bên có đơn yêu cầu.

[4] Từ những phân tích trên, xét thấy bà V là người sử dụng đất hợp pháp, trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V là đúng quy định nên bà V có quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 166 Luật đất đai năm 2013. Như vậy, việc nguyên đơn cho rằng bị đơn đang sử dụng phần đất mà nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất đo đạc thực tế 219m² là có cơ sở. Tuy nhiên, hiện tại bị đơn ông Trần Lưu P đã xây dựng nhà ở trên đất và buôn bán kinh doanh, theo biên bản định giá ngày 07/7/2017 thì nhà ở, nhà tạm, bồn nước, mái che và lưới rào B40 ông P xây dựng có tổng giá trị là 179.280.000 đồng. Ông P xây dựng nhà ở được UBND thị xã T cấp giấy phép xây dựng nhưng ông P xây dựng không đúng với vị trí đất được cấp, không chấp hành các quy định của pháp luật về thủ tục xây dựng nên đây là lỗi của ông P. Tuy nhiên, tài sản trên đất tranh chấp hiện nay là nhà ở là những công trình xây dựng cố định gắn liền với quyền

sử dụng đất, không thể di dời được nên cần giao cho bà V sở hữu các tài sản này và phải hoàn lại giá trị cho ông Trần Lưu P số tiền trên, sau khi thanh toán xong cho ông P giá trị tài sản thì bà V được sở hữu các tài sản trên đất nêu trên. Nguyên đơn bà V yêu cầu bị đơn ông P và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Th, bà N phải tháo dỡ các công trình trên đất để trả lại 219m² đất cho bà V là không có cơ sở chấp nhận.

[5] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Lưu P: Ông P cho rằng, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V là không đúng pháp luật và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01738 do UBND huyện T (nay là thị xã T) ngày 09/7/2007 cho bà Đào Thị V. Xét thấy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V như đã phân tích ở trên là đúng trình tự thủ tục, ông P cho rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng pháp luật nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

[6] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là hoàn toàn phù hợp.

[7] Về chi phí tố tụng, án phí: Bị đơn phải nộp theo qui định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 244, Điều 266, Điều 269, Điều 271, Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 688 Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ Điều 100, 166 Luật đất đai 2013;

Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 12 qui định về án phí, lệ phí tòa án,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn bà Đào Thị V về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Trần Lưu P như sau:

1.1 Ông Trần Lưu P, bà Phạm Thị Thu Th và bà Nguyễn Phi N có trách nhiệm trả lại cho bà Đào Thị V diện tích đất 219m² là một phần đất trong tổng diện tích đất 260m² thuộc thửa đất số 1500, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại xã (nay là phường) T, huyện (nay là thị xã) T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 01738 đã được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp cho bà Đào Thị V ngày 09/7/2007;

1.2 Bà Đào Thị V có trách nhiệm thanh toán cho ông P, bà Th và bà N toàn bộ giá trị nhà ở, mái che bằng tole, chân bồn nước, hàng rào lưới B40 với số tiền là 179.280.000 đồng (Một trăm bảy mươi chín triệu hai trăm tám mươi nghìn đồng). Sau khi thanh toán xong số tiền trên thì bà V được sở hữu các tài sản trên đất như sau:

- Nhà ở cấp 4, diện tích 120,5m² (kết cấu mái tường xây tô, mái tole, nền gạch men, la phong bằng xộp);

- Một chân bồn nước 1000L;
- 16m² hàng rào lưới B40;
- Mái che bằng tole diện tích 17,5 m².

(Có sơ đồ xác định vị trí đất kèm theo).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán số tiền phải thi hành thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thi hành.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Đào Thị V đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá, ông Trần Lưu P phải nộp 4.342.000 đồng để hoàn trả lại cho bà V.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn bà Đào Thị V nộp số tiền 8.964.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 2.500.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2014/0012874 ngày 09/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T. Bà Đào Thị V còn phải nộp số tiền 6.464.000 đồng (Sáu triệu bốn trăm sáu mươi bốn nghìn đồng).

- Ông Trần Lưu P phải chịu 13.440.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phản tố đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0013500 ngày 22/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T. Ông Trần Lưu P phải nộp thêm số tiền 13.140.000 đồng (Mười ba triệu một trăm bốn mươi nghìn đồng).

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

Trường hợp bản án, quyết định 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 H thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thị xã T;
- Chi cục THADS thị xã T;
- Đương sự;
- Lưu VT; hồ sơ.

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

Nguyễn Tấn Tâm

