

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỘI AN  
TỈNH QUẢNG NAM**

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

Bản án số: 40/2021/DS - ST  
Ngày 13 - 7 - 2021.  
V/v "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*".

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỘI AN, TỈNH QUẢNG NAM**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà:* Ông Nguyễn Công Bá  
*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Tấn Thành.
2. Ông Lê Viết Phúc

**- Thư ký phiên toà:** Bà Lê Thị Cần - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam tham gia phiên toà:** Bà Võ Thị Ngọc Bích - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 7 năm 2021, tại: Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 26/2020/TLST- DS ngày 06 tháng 5 năm 2020 về "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 09/2021/QĐXXST - DS ngày 04 tháng 6 năm 2021 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Lê Văn Ph, sinh năm 1983; Địa chỉ: Khối TS, phường TH, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Thành Ch, sinh năm 1991; Địa chỉ: khối TM, phường CA, thành phố H, tỉnh Quảng Nam - Là đại diện theo ủy quyền (*Văn bản ủy quyền ngày 08/5/2019*). Có mặt.

**- Bị đơn:** Ông Huỳnh Quang H, sinh năm 1983. Địa chỉ: thôn ĐN, xã CH, thành phố H, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

*- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

+ Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1983. Địa chỉ: ĐN, xã CH, thành phố H, Quảng Nam. Vắng mặt.

+ Bà Bùi Thị Bích N, sinh năm 1966. Địa chỉ: thôn ĐN, xã CH, thành phố H, Quảng Nam. Vắng mặt.

+ Ông Nguyễn D, sinh năm 1964. Địa chỉ: Thôn ĐN, xã CH, thành phố H, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Trường Tr, sinh năm 1983. Địa chỉ: phường NHĐ, quận Sơn Tr, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị Kim Nh, sinh năm 1978. Địa chỉ: Thôn ĐN, xã CH, thành phố H, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt.

+ Ủy ban nhân dân xã CH, thành phố H, tỉnh Quảng Nam. Địa chỉ: thôn Đồng Nà, xã Cẩm Hà, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Mai Kim Ph – Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã CH, thành phố H – Là đại diện theo pháp luật. Vắng mặt.

+ Ủy ban nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Nam. Địa chỉ: số 09 Trần Hưng Đạo, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Nguyễn Văn Thành Nh – Phó trưởng phòng Phòng tài nguyên môi trường thành phố Hội An – Là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 3344/UBND ngày 05/11/2020). Vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện ngày 24/02/2020, cũng như các văn bản tố tụng khác trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của ông Lê Văn Ph trình bày:*** Ông Lê Văn Ph là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số ONT 697, tờ bản đồ số 10, diện tích 87m<sup>2</sup>, tại thôn Đồng Nà, xã Cẩm Hà, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 395671 do Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố Hội An cấp ngày 31/5/2010.

Vào tháng 09/2016, ông Lê Văn Ph phát hiện ông Huỳnh Quang H xây dựng nhà ở trái phép trên phần diện tích thửa đất của ông Ph. Sau đó, ông Ph đã nhiều lần đến làm việc trực tiếp, gửi đơn kiến nghị, khiếu nại yêu cầu chính quyền địa Ph giải quyết việc làm vi phạm pháp luật trên của ông Huỳnh Quang H.

Ngày 07/6/2018, UBND xã Cẩm Hà, thành phố Hội An đã tiến hành hòa giải tranh chấp đất đai nhưng các bên hòa giải không thành. Tuy nhiên, tại buổi hòa giải các bên đều xác định: Ông Huỳnh Quang H đã xây dựng ngôi nhà có một phần diện tích nằm trên thửa đất số 697 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Lê Văn Ph. Việc làm trên của ông Huỳnh Quang H gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Ph.

Đồng thời, theo nội dung Biên bản hòa giải tại UBND xã Cẩm Hà ngày 07/6/2018 thì những người tham dự đều thừa nhận: Bà Nguyễn Thị Kim Nh là chủ sử dụng thửa đất số 698, diện tích 81m<sup>2</sup>, nhưng lại làm nhà có bề ngang 05m trên thửa đất số 696, diện tích 182m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Trường Tr. Còn ông Huỳnh Quang H đã làm nhà có bề ngang 05m, gồm một phần bề ngang nằm trên thửa đất số 697, diện tích 87m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Lê Văn Ph và một phần bề ngang nằm trên thửa đất số 696, diện tích 182m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Trường Tr. Như vậy, hiện trạng thực tế các thửa đất trên

đều bị sử dụng không đúng vị trí, ranh giới, mốc giới mà các chủ sử dụng đất được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vì vậy, ông Lê Văn Ph khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Huỳnh Quang H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B phải đập bỏ, tháo dỡ toàn bộ các công trình, vật kiến trúc xây dựng trên thửa đất số 697 để trả lại nguyên trạng quyền sử dụng thửa đất số 697, tờ bản đồ số 10, diện tích 87m<sup>2</sup> tại thôn Đồng Nà, xã Cẩm Hà, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của ông Lê Văn Ph theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 395671 do Ủy ban nhân dân thành phố Hội An cấp ngày 31/5/2010.

**Theo các bằng trình bày ngày 27/01/2021, ngày 15/4/2021; các văn bản tố tụng khác trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Huỳnh Quang H trình bày:** Ngày 16/8/2010, vợ chồng ông Huỳnh Quang H và bà Nguyễn Thị B nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn D thông qua người đại diện hợp pháp là bà Bùi Thị Bích N đối với thửa đất số ONT699, tờ bản đồ số 10, diện tích 86m<sup>2</sup> tại thôn Đồng Nà, xã Cẩm Hà, thành phố Hội An và được UBND thành phố Hội An cấp giấy CNQSD đất số BC951000 ngày 04/10/2010. Bà Bùi Thị Bích N đã bàn giao vị trí, mốc giới thửa đất theo như vị trí bây giờ đã xây dựng nhà ở. Năm 2013, vợ chồng ông Huỳnh Quang H tiến hành xây dựng nhà ở và đã được Ủy ban nhân dân xã Cẩm Hà cho phép xây dựng ngày 08/3/2013.

Về hiện trạng khu đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng và xây dựng nhà ở: Năm 2010, ông Huỳnh Quang H, bà Nguyễn Thị B là người đầu tiên nhận chuyển nhượng 01 trong các thửa đất tại khu vực này. Hiện trạng các thửa đất nằm trên đường đất cát rộng khoảng 1,5m đi ra sông Cổ Cò và các thửa đất đã được chủ sử dụng đất cắm mốc phân lô rõ ràng bằng các trụ bê tông. Năm 2013, gia đình ông H là người thứ 2 tiến hành xây dựng nhà tại đây (hộ xây dựng trước là gia đình bà Nguyễn Thị Kim Nh). Khi xây dựng nhà ở cả 02 hộ gia đình đều mời cán bộ Địa chính xã Cẩm Hà tiến hành định vị theo giấy phép đã cấp.

Trong suốt thời gian xây dựng nhà ở và sinh sống tại thửa đất ONT699, tờ bản đồ số 10, gia đình ông Huỳnh Quang H không nhận biết bất cứ thông tin về tranh chấp, khiếu nại gì đến việc sử dụng đất của mình. Ngày 27/8/2016, ông Huỳnh Quang H nộp hồ sơ xin chỉnh lý biên động hiện trạng sử dụng đất với lý do mở rộng đường bê tông thành 3,0m và nhà ở vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 24/9/2016, Văn phòng đăng ký đất đai chuyển trả hồ sơ với lý do các hộ lân cận có đơn gửi Ủy ban nhân dân xã Cẩm Hà để xác định lại ranh giới vì có tranh chấp liên quan đến thửa đất 700 và 701 mà thửa đất gia đình ông cũng có nguồn gốc tách thửa từ thửa 166a của ông Nguyễn D. Tuy nhiên, vì chờ Ủy ban nhân dân xã Cẩm Hà giải quyết các hộ lân cận quá lâu nên ngày 26/6/2017 ông Huỳnh Quang H đã gửi đơn đến HĐND, UBND thành phố Hội An đề nghị giải quyết việc xác nhận nguồn gốc hiện trạng ngôi nhà để ông làm hồ sơ chỉnh lý biên động quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Mặc dù vậy đến nay gia đình ông vẫn chưa được cấp có thẩm quyền giải quyết. Tháng 6/2018, ông Huỳnh Quang H nhận được giấy mời của Ủy ban nhân dân xã Cẩm Hà mời giải quyết về việc ông Lê Văn Ph kiện gia đình ông lấn chiếm đất.

Qua diễn biến sự việc như trên, ông Huỳnh Quang H có ý kiến như sau:

Thứ nhất: Việc sử dụng đất và xây dựng nhà ở của gia đình ông không lấn chiếm đất của hộ lân cận và đều được thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật, được cơ quan có thẩm quyền của UBND xã Cẩm Hà, UBND thành phố Hội An công nhận, cấp phép cũng như định vị ranh giới đất, định vị xây dựng nhà ở.

Thứ hai: Hiện nay, tại vị trí các thửa đất này sau khi phát sinh tranh chấp vẫn chưa được cơ quan có thẩm quyền xác định lại ranh giới mốc giới từng thửa đất cụ thể và chính xác. Nên việc có hay không sự nhầm lẫn ranh giới đất vẫn chưa rõ ràng. Đề nghị các cơ quan có thẩm quyền xác định lại ranh giới đất và có sự thống nhất của các chủ sử dụng đất. Giải quyết tất cả các hộ có liên quan một lần để tránh tranh chấp về sau.

Thứ ba: Đề nghị Toà án nhân dân Hội An trong quá trình giải quyết vụ việc cần làm rõ trách nhiệm của ông Nguyễn D (chủ sử dụng đất cũ) và bà Bùi Thị Bích N (người chuyển nhượng) trong việc làm sai lệch mốc giới sử dụng đất cũng như bàn giao đất thực địa không đúng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì thực tế có 02 hộ gia đình đã xây dựng nhà ở. Trách nhiệm của UBND xã Cẩm Hà trong việc cắm mốc tách thửa đất và định vị xây dựng nhà.

+ **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B trình bày:** Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất như chồng của bà là ông Huỳnh Quang H trình bày là đúng sự thật. Qua nội dung khởi kiện của ông Lê Văn Ph bà B không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Ph với những lý do như ông H đã trình bày. Đồng thời, bà B đề nghị Tòa án xem xét việc ông Ph nhận chuyển nhượng và được bàn giao thửa đất vào thời điểm nào, có đúng với hiện trạng không. Ngoài ra, còn đề nghị Tòa án xem xét trách nhiệm của UBND xã Cẩm Hà trong việc để ông Nguyễn D xây dựng ngôi nhà 02 tầng khi các thửa đất có sự tranh chấp lẫn nhau.

+ **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn D trình bày:** Theo ông Nguyễn D thì việc xây dựng không đúng là do địa chính xã và địa chính thành phố làm sai, sự việc tranh chấp giữa ông Ph và ông H cụ thể như thế nào ông không biết, ông không liên quan gì đến vụ việc này. Lúc tách thửa ông đã trực tiếp chỉ cán bộ địa chính cắm mốc giới cụ thể, xã với thành phố ra thực hiện, lúc cắm mốc không lập biên bản, còn cắm mốc tách thửa cụ thể như thế nào ông cũng không biết.

+ **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Bích N trình bày:** Nguồn gốc của các thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn D và ông D đã ủy quyền cho bà thực hiện công việc liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa. Sau đó, ông D tiếp tục ủy quyền cho bà N trọn quyền sử dụng 06 thửa đất đã được cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận. Bà N đã chuyển nhượng cho những người có nhu cầu nhận chuyển nhượng, trong đó có các thửa đất của ông H và ông Ph. Khi thực hiện thủ tục tách thửa thì cán bộ phụ trách việc tách thửa đã xác định mốc giới cho ông D tại thực địa để ông D cắm mốc giới. Tính từ tường nhà com của ông D về hướng Bắc có 06 thửa đất, thửa đất cuối cùng theo giấy chứng nhận là của ông Nguyễn Trường Tr, giáp với thửa đất của ông Tr về hướng Bắc là khoảng đất trống có chiều ngang khoảng 5m. Hiện nay, các bên có tranh chấp lẫn nhau theo bà N thì có thể là do cán bộ địa chính cắm mốc giới bị sai lệch.

+ ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trường Tr trình bày:*** Ông Tr là người sử dụng hợp pháp thửa đất số 696, tờ bản đồ số 10, diện tích 182m<sup>2</sup> tại thôn Đồng Nà, xã Cẩm Hà, thành phố Hội An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BB 395670 do UBND thành phố Hội An cấp ngày 31/5/2010. Trong quá trình sử dụng đất, ông Tr chưa xây dựng nhà cửa hay bất kỳ công trình nào trên đất nhưng hiện tại ông được biết thông tin ông Huỳnh Quang H xây dựng một ngôi nhà lên một phần thửa đất của ông và một phần thửa đất của ông Lê Văn Ph. Vì vậy, ông Ph khởi kiện ông H yêu cầu trả lại đất. Trong vụ án này, ông tham gia với tư cách là người có liên quan nên ông chỉ đề nghị Tòa án xem xét nhằm đảm bảo quyền lợi cho ông theo quy định pháp luật chứ không có yêu cầu cụ thể.

+ ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim Nh trình bày:*** bà Nh là người sử dụng hợp pháp thửa đất số 698, tờ bản đồ số 10, diện tích 81m<sup>2</sup> tại thôn Đồng Nà, xã Cẩm Hà, thành phố Hội An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BD 750923 do UBND thành phố Hội An cấp ngày 20/5/2011. Năm 2013, bà Nguyễn Thị Kim Nh đã xây dựng ngôi nhà ở ổn định, khi tiến hành xây dựng nhà ở bà có làm đơn xin phép chính quyền, khi khai móng có cán bộ địa chính đến xác định ranh giới, mốc giới để xây dựng. Sau khi làm nhà ở ổn định nhiều năm không có tranh chấp, khiếu nại nhưng hiện nay có thông tin các thửa đất bị định vị sai dẫn đến ngôi nhà bà xây dựng không phù hợp. Nay, bà Nh tham gia tố tụng với tư cách người có liên quan trong vụ án của ông Ph và ông H, bà đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

+ ***Tại văn bản cung cấp thông tin ngày 28/01/2021; ngày 19/3/2021, cũng như trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của UBND thành phố Hội An có ý kiến:*** Các thửa đất số 697, 699, tờ bản đồ số 10, tại thôn Đồng Nà, xã Cẩm Hà, thành phố Hội An được hình thành sau khi tách ra từ thửa đất số ONT 166a, tờ bản đồ số 10; về hình thể, kích thước cụ thể của các thửa đất đã xác định trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mỗi thửa đất. Hiện tại, vị trí xây dựng nhà của ông Huỳnh Quang H không đúng với vị trí được quyền sử dụng tại thửa đất số 699. Theo biên bản thẩm định tại chỗ được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Hội An xác lập ngày 24/8/2020 thì ngôi nhà của ông Huỳnh Quang H xây dựng nằm trên thửa đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Nguyễn Trường Tr và ông Lê Văn Ph. Hiện tại ngoài việc ông Ph và ông H có tranh chấp với nhau còn liên quan đến 04 chủ sử dụng đất liền kề khác. Như vậy để giải quyết dứt điểm sự việc này phải có đủ 06 chủ sử dụng đất liền kề mới có hướng giải quyết để bảo đảm quyền lợi liên quan của 06 chủ sử dụng. Ủy ban nhân dân thành phố Hội An mong muốn các chủ sử dụng đất có Ph án để thỏa thuận tự hoán đổi đất cho nhau, nếu không thỏa thuận được thì Tòa án căn cứ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của các bên để giải quyết theo quy định của pháp luật.

+ ***Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 03/6/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân xã Cẩm Hà trình bày:*** Theo hồ sơ thì ông Lê Văn Ph đang là chủ sử dụng thửa đất số 697, tờ bản đồ số 10, tại xã Cẩm Hà, thành phố Hội An diện tích 87m<sup>2</sup>, loại đất ở nông thôn; ông Huỳnh Quang H

đang là chủ sử dụng thửa đất số 699, tờ bản đồ số 10 tại xã Cẩm Hà, thành phố Hội An diện tích 86m<sup>2</sup>, loại đất ở nông thôn.

Hai thửa đất trên được hình thành sau khi tách ra từ thửa đất số 166a cụ thể: Ngày 24/3/2010 ông Nguyễn D được UBND thành phố Hội An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 166a, tờ bản đồ số 10, diện tích 1348m<sup>2</sup>, loại đất ở tại nông thôn. Ngày 31/5/2010 UBND thành phố Hội An cho phép ông Nguyễn D tách thửa đất 166a thêm 06 thửa đất với tổng diện tích 758m<sup>2</sup> loại đất ở nông thôn, trong đó có thửa đất số 697 do ông Lê Văn Ph là chủ sử dụng và thửa đất số 699 do ông Huỳnh Quang H, bà Nguyễn Thị B là chủ sử dụng.

Sau khi thực hiện thủ tục tách thửa thì ông Nguyễn D đã thực hiện quyền chuyển nhượng các thửa đất của mình trong đó có các thửa đất mà hiện nay ông Ph, ông H đang là chủ sử dụng.

Ông Huỳnh Quang H có đơn xin xây dựng nhà ở trên thửa đất số 699, tờ bản đồ số 10 tại xã Cẩm Hà, thành phố Hội An diện tích 86m<sup>2</sup>, loại đất ở nông thôn. Khi ông H xây dựng nhà ở thì địa Ph không rõ có cán bộ địa chính đến cắm mốc hay không vì cán bộ phụ trách việc cắm mốc tại thời điểm đó hiện nay đã nghỉ việc và không có mặt tại địa Ph nên không xác minh làm rõ được. Mặt khác, theo kiểm tra hồ sơ lưu trữ tại địa Ph thì cũng không có biên bản cắm mốc xác định ranh giới cho ông H xây dựng.

Ngoài vụ án tranh chấp giữa ông Ph và ông H đang được Tòa án thụ lý, giải quyết thì trước đây các đương sự cũng đã nhiều lần có sự tranh chấp liên quan đến chủ sử dụng củ là ông Nguyễn D và các chủ sử dụng của 06 thửa đất tách thửa sau khi nhận chuyển nhượng. Chính quyền địa Ph đã kết hợp với các phòng ban chức năng, UBND thành phố và các chủ sử dụng đất nhằm có Ph án giải quyết nhưng đều không thống nhất được. Do vậy, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hội An tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, thư ký được phân công đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật về tố tụng. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã giải thích rõ quyền và nghĩa vụ của đương sự, tạo điều kiện cho các đương sự tự thỏa thuận, tranh luận với nhau theo đúng trình tự thủ tục luật định. Các đương sự khi tham gia giải quyết vụ án đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn đều đưa ra các tài liệu chứng cứ để bảo vệ quyền lợi của mình; tham gia các phiên họp công khai chứng cứ, hòa giải.

Về nội dung vụ án như sau: Thửa đất đang tranh chấp là thửa đất số 697, tờ bản đồ số 10, diện tích 87m<sup>2</sup>, loại đất ở nông thôn; thửa đất này đã được cấp GCNQSDĐ số BB 395671 và thuộc quyền sở hữu của ông Lê Văn Ph. Thửa đất này được tách từ thửa đất số 166a của ông Nguyễn D. Thửa đất số 699, tờ bản đồ số 10, diện tích 86 m<sup>2</sup>, loại đất ở nông thôn; thửa đất này đã được cấp GCNQSDĐ số BC 951000 và thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông Huỳnh Quang H và bà Nguyễn Thị B.

Tại biên bản thẩm định tại chỗ ngày 08/7/2020, xác định: Ngôi nhà của vợ chồng ông Huỳnh Quang H hiện đang xây dựng trên 02 thửa đất, một phần nằm trên thửa đất số 696 của ông Nguyễn Trường Tr và một phần nằm trên thửa đất số 697 của

ông Lê Văn Ph là nguyên đơn trong vụ án này (phần diện tích nhà nằm trên đất của ông Ph là 3,1m<sup>2</sup>).

Xét rằng, Vợ chồng ông H đã xây dựng trên thửa đất hợp pháp của ông Lê Văn Ph khi chưa được sự cho phép của ông Lê Văn Ph là đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Ph. Nên yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn Ph là có cơ sở chấp nhận.

Việc ông H nại lý do, khi ông xây dựng nhà là do cán bộ địa chính xã cấm mốc, tuy nhiên, hiện nay trong hồ sơ địa chính lưu giữ tại UBND xã Cẩm Hà không có biên bản cấm mốc xây dựng; bản thân cán bộ địa chính không có mặt tại địa Ph để làm việc. Thực tế ông H đã xây dựng nhà trên thửa đất hợp pháp của người khác là không đúng quy định pháp luật. Theo Điều 6, Điều 12 của Thông tư 39/2009/TT-BXD ngày 09/12/2009 của Bộ xây dựng hướng dẫn về quản lý chất lượng nhà ở riêng lẻ có quy định.

Mặt khác, đối với việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn Ph và ông Huỳnh Quang H có liên quan đến các quyền sử dụng đất khác mà cụ thể là liên quan đến 04 chủ sở hữu hợp pháp khác có thửa đất nằm trên thửa đất 166a của hộ ông Nguyễn D. Vụ việc tranh chấp diễn ra từ lâu và được hòa giải nhiều lần, cùng địa Ph đưa ra nhiều Ph án để giải quyết nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp giữa các bên đương sự. Tuy nhiên, việc áp dụng Ph án nào cũng phải trên cơ sở đồng ý của các bên đương sự nhưng nguyên đơn ông Lê Văn Ph vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc ông Huỳnh Quang H phải tháo dỡ tài sản và vật kiến trúc khác trả lại đất cho ông Ph.

Do đó, Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng: Điều 100, 166, 168, 170, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013 năm 2015; Điều 221, Điều 503 BLDS năm 2015, xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn Ph; Buộc vợ chồng ông Huỳnh Quang H tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng cùng vật kiến trúc, tài sản khác trên thửa đất số 697, tờ bản đồ số 10, diện tích 87m<sup>2</sup>, loại đất ở nông thôn; thửa đất này đã được cấp GCNQSDĐ số BB 395671 và thuộc quyền sở hữu của ông Lê Văn Ph.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Ông Lê Văn Ph khởi kiện cho rằng mình là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 697, tờ bản đồ số 10, diện tích 87m<sup>2</sup> tại xã Cẩm Hà, thành phố Hội An nhưng đã bị ông Huỳnh Quang H xây dựng nhà ở trên đất trái phép lên một phần thửa đất. Do đó, theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng Dân sự thì vụ án thuộc trường hợp tranh chấp quyền sử dụng đất đai. Trong vụ án này, đối tượng tranh chấp là bất động sản tại thành phố Hội An nên thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân thành phố Hội An là đúng theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[2]. Về nội dung giải quyết tranh chấp:

[2.1] Thửa đất số 697, tờ bản đồ số 10, diện tích 87m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn; địa chỉ thửa đất: tại thôn Đồng Nà, xã Cẩm Hà, thành phố Hội An, tỉnh

Quảng Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 395671 do Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố Hội An cấp ngày 31/5/2010 đứng tên người sử dụng là ông Lê Văn Ph. Về nguồn gốc của thửa đất mà hiện nay ông Lê Văn Ph đang đứng tên chủ sử dụng là từ thửa 166a của ông Nguyễn D tách thửa và chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trường Tr. Sau đó, ông Lê Văn Ph nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Trường Tr được đăng ký theo quy định pháp luật đất đai vào ngày 17/01/2012.

[2.2] Đối với thửa đất số 699, tờ bản đồ số 10, diện tích 86m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn; địa chỉ thửa đất: thôn Đồng Nà, xã Cẩm Hà, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 951000 do Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố Hội An cấp ngày 04/10/2010 đứng tên người sử dụng là ông Huỳnh Quang H và bà Nguyễn Thị B cũng có nguồn gốc là từ thửa 166a, tờ bản đồ số 10 của ông Nguyễn D tách thửa, ủy quyền cho bà Bùi Thị Bích N chuyển nhượng cho ông Huỳnh Quang H và bà Nguyễn Thị B vào năm 2010.

[2.3] Trong quá trình sử dụng đất của mình ông Lê Văn Ph chưa xây dựng hay làm bất cứ công trình nào trên đất nhưng vào năm 2016 ông phát hiện thửa đất thuộc quyền sử dụng của mình đã có người xây dựng ngôi nhà trên đất. Sau khi tìm hiểu, ông biết người xây dựng là ông Huỳnh Quang H nên từ đó tranh chấp giữa các bên xảy ra. Ông Huỳnh Quang H cũng cho mình là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất số 699, được cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi xây dựng nhà ở ông có xin giấy phép xây dựng, có yêu cầu cán bộ địa chính cắm mốc để xây dựng nên không thể xây trên đất người khác. Vụ việc tranh chấp không những xảy ra giữa hai chủ sử dụng của thửa đất 697, 699 là ông Ph và ông H mà còn liên quan đến 04 chủ sử dụng thửa đất lân cận bởi nguyên nhân là các thửa đất có nguồn gốc từ thửa đất 166a của ông Nguyễn D tách thửa rồi chuyển nhượng cho những người này. Sự việc đã được nhiều cơ quan chức năng tìm cách tháo gỡ, giải quyết nhưng vẫn không đạt được kết quả.

[2.4] Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ do các bên đương sự cung cấp, cũng như các tài liệu chứng cứ trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thu thập được như Kết quả thẩm định tại chỗ, Văn bản cung cấp thông tin của cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai, Hội đồng xét xử có cơ sở để khẳng định thửa đất số 697, tờ bản đồ số 10, diện tích 87m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn; địa chỉ thửa đất: tại thôn Đồng Nà, xã Cẩm Hà, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam thuộc quyền sử dụng của ông ông Lê Văn Ph; thửa đất số 699, tờ bản đồ số 10, diện tích 86m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn; địa chỉ thửa đất: thôn Đồng Nà, xã Cẩm Hà, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam thuộc quyền sử dụng của ông Huỳnh Quang H và bà Nguyễn Thị B. Các chủ sử dụng đất đều được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên có quyền sử dụng đất một cách hợp pháp. Xét rằng, theo Công văn số 278/UBND ngày 28/01/2021 của UBND thành phố Hội An cung cấp cho Tòa án đã nêu “*Vị trí xây dựng nhà ở của ông Huỳnh Quang H không đúng với vị trí được quyền sử dụng tại thửa đất số 699. Theo biên bản thẩm định tại chỗ được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Hội An xác lập ngày 24/8/2020 thì ngôi nhà của ông*



*Huỳnh Quang H xây dựng nằm trên thửa đất thuộc quyền quản lý sử dụng của ông Nguyễn Trường Tr và ông Lê Văn Ph*”. Như vậy, việc xây dựng nhà ở của ông Huỳnh Quang H và bà Nguyễn Thị B trên phần đất của ông Ph khi chưa được sự đồng ý của ông Ph là đã xâm phạm đến quyền sử dụng hợp pháp thửa đất số 697 của ông Lê Văn Ph.

[2.5] Xét, yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn Ph buộc ông Huỳnh Quang H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B phải đập bỏ, tháo dỡ toàn bộ các công trình, vật kiến trúc xây dựng trên thửa đất 697, tờ bản đồ số 10 và trả lại nguyên trạng thửa đất số 697, tờ bản đồ số 10, diện tích 87m<sup>2</sup> tại thôn Đồng Nà, xã Cẩm Hà, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam cho ông Lê Văn Ph. Hội đồng xét xử nhận định: Theo kết quả đo đạc và thẩm định tại chỗ thì hiện tại phần ngôi nhà mà ông H, bà Bích xây dựng trên thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông Ph chiếm diện tích là 3,1m<sup>2</sup>, vị trí rộng nhất xâm lấn qua ranh giới đất của ông Ph là 0,97m; phần ngôi nhà xây dựng trên thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Trường Tr chiếm diện tích 54m<sup>2</sup>. Như đã phân tích, nhận định ở trên hiện nay ngôi nhà của ông Huỳnh Quang H và bà Nguyễn Thị B xây dựng nằm trên vị trí của 02 thửa đất thuộc 02 chủ sử dụng đất khác nhau, đó là ông Lê Văn Ph và ông Nguyễn Trường Tr, muốn để tồn tại ngôi nhà phải có sự đồng ý của cả hai chủ sử dụng, trong khi đó muốn bảo đảm quyền lợi cho 02 chủ sử dụng của 02 thửa đất này thì có liên quan đến các chủ sử dụng thửa đất lân cận khác. Trong quá trình giải quyết sự việc, các cấp chính quyền đã đưa ra nhiều Ph án nhưng tất cả đều không thống nhất. Nay ông Lê Văn Ph cương quyết giữ nguyên yêu cầu khởi kiện nên cần buộc ông H, bà Bích phải tháo dỡ công trình, vật kiến trúc xây dựng trên thửa đất 697 mới đảm bảo quyền lợi cho ông Ph. Mặt khác, theo kết quả định giá tài sản thì thửa đất của ông Lê Văn Ph có giá trị là 87m<sup>2</sup> x 17.000.000 đồng/m<sup>2</sup> = 1.479.000.000 đồng. Trong khi đó toàn bộ tài sản trên đất của ông H và bà B bao gồm ngôi nhà 02 tầng; mái hiên, tường rào; cổng sắt có giá trị là 379.933.000 đồng. Như vậy, để đảm bảo quyền lợi cho ông Lê Văn Ph theo quy định của pháp luật về đất đai, Hội đồng xét xử cần phải chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn Ph. Buộc ông Huỳnh Quang H và bà Nguyễn Thị B tháo dỡ toàn bộ các công trình, vật kiến trúc xây dựng trên thửa đất 697, tờ bản đồ số 10 và trả lại nguyên hiện trạng thửa đất số 697, tờ bản đồ số 10, diện tích 87m<sup>2</sup> tại thôn Đồng Nà, xã Cẩm Hà, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam cho ông Lê Văn Ph.

Hội đồng xét xử, cũng nhận định rằng phần diện tích ngôi nhà ông H xây dựng trên đất ông Ph tuy chiếm diện tích không nhiều nhưng có thiết kế, kết cấu chịu lực nên việc buộc ông H, bà Bích tháo dỡ phần diện tích xây dựng qua đất ông Ph sẽ làm ảnh hưởng đến kết cấu và hư hỏng phần lớn ngôi nhà nhưng phần còn lại của ngôi nhà lại nằm trên thửa đất của ông Nguyễn Trường Tr; trong vụ án này ông Tr không đưa ra yêu cầu nên Tòa án không thể xem xét giải quyết buộc tháo dỡ toàn bộ ngôi nhà.

[3] Xét ý kiến ông Huỳnh Quang H và bà Nguyễn Thị B cho rằng bản thân mình đã thực hiện đúng quy định pháp luật trong quá trình sử dụng đất, việc xây dựng không đúng vị trí thửa đất không do lỗi của mình mà do lỗi của cán bộ địa chính địa phương; đề nghị Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án phải xác định rõ trách nhiệm của những người có liên quan bao gồm UBND xã Cẩm Hà, UBND thành phố Hội An,

ông Nguyễn D, bà Bùi Thị Bích N. Hội đồng xét xử xét rằng, khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông, bà phải được người chuyển nhượng bàn giao trên thực địa, cùng với giấy tờ về quyền sử dụng kèm theo. Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông, bà thì vị trí thửa đất số 699, tờ bản đồ số 10 đã có trích lục thửa đất vẽ kèm theo giấy chứng nhận. Do đó, khi thực hiện các quyền của mình ông, bà phải so sánh đối chiếu với hiện trạng sử dụng, để rồi từ đó thực hiện nghĩa vụ của mình một cách đúng đắn theo quy định tại khoản 1 Điều 170 Luật đất đai. Ngoài ra, theo quy định tại Điều 6, Điều 12 Thông tư số 39/2009/TT – BXD ngày 09/12/2009 của Bộ xây dựng hướng dẫn về quản lý chất lượng nhà ở riêng lẻ của Bộ xây dựng thì:

*“Điều 6: Kiểm tra ranh giới đất nơi dự kiến xây dựng nhà ở*

*1. Khi xây dựng nhà ở tại đô thị, điểm dân cư tập trung và điểm dân cư nông thôn, chủ nhà cần kiểm tra ranh giới đất, các vật kiến trúc được xác định trong các giấy tờ về sở hữu đất, đường ống cấp thoát nước, dùng chung để tránh tranh chấp ranh giới đất và quyền sở hữu các vật kiến trúc*

*2. Việc kiểm tra ranh giới đất được thực hiện theo một trong các phương pháp sau: a) Đo bằng thước, b) Đo bằng các loại máy trắc đạc, c) Tham khảo bản đồ địa chính giải thửa do các cơ quan có chức năng có thẩm quyền cung cấp. Khi có sai khác giữa sơ đồ đất được xác định kèm theo giấy tờ sở hữu đất với ranh giới thực tế tại thời điểm xây dựng nhà ở, chủ nhà cần phải tổ chức đo đạc, lập bản đồ ranh giới đất ở tỷ lệ 1/200 với hệ tọa độ theo quy định và thông báo cho các chủ hộ liền kề.”*

*“Điều 12. Quản lý thi công xây dựng nhà ở*

*“1. Chủ nhà hoặc đại diện được ủy quyền của chủ nhà phải thực hiện các việc sau: a) Thông báo ngày khởi công xây dựng bằng văn bản cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi xây dựng nhà ở trong thời hạn 07 ngày làm việc trước khi khởi công xây dựng nhà ở đồng thời thông báo cho các chủ công trình liền kề, lân cận...”*

Mặt khác, những lời trình bày, những ý kiến của ông H, bà B trong quá trình giải quyết vụ án thể hiện mình không có lỗi trong việc xây dựng sai vị trí, ranh giới thửa đất nhưng không có tài liệu chứng cứ vật chất nào để thể hiện điều này. Từ những quy định của pháp luật như đã viện dẫn trên và tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án cho thấy việc xây dựng không đúng vị trí, ranh giới thửa đất thuộc về trách nhiệm của chủ sử dụng đất nên ông H, bà B phải chịu trách nhiệm của mình trong việc để xảy ra hậu quả.

[4] Về án phí Dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng Dân sự; Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Do yêu cầu của nguyên đơn ông Lê Văn Ph được Tòa án chấp nhận toàn bộ nên bị đơn ông Huỳnh Quang H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như đối với vụ án không có giá ngạch là 300.000 đồng.

[5] Chi phí thẩm định, định giá tài sản: Trong quá giải quyết vụ án ông Lê Văn Ph yêu cầu Tòa án tiến hành thẩm định tại chỗ và định giá tài sản để làm căn cứ giải quyết vụ án. Tòa án đã tiến hành việc Thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo quy định của pháp luật và chi phí cho việc này là 1.050.000 đồng. Tại phiên tòa người đại

diện hợp pháp của nguyên đơn có ý kiến là nguyên đơn tự nguyện chịu nên được ghi nhận và đã nộp đủ.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng: Điều 26, Điều 35; Điều 39; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 158, Điều 160, Điều 163, Điều 164; Điều 166 của Bộ luật Dân sự; Điều 166; Điều 170, Điều 203 Luật đất đai; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn Ph đối với bị đơn ông Huỳnh Quang H.

2. Buộc bị đơn ông Huỳnh Quang H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng, vật kiến trúc, tài sản khác trên thửa đất số 697, tờ bản đồ số 10, diện tích 87m<sup>2</sup> và trả lại nguyên hiện trạng thửa đất số 697, tờ bản đồ số 10, diện tích 87m<sup>2</sup> tại thôn Đồng Nà, xã Cẩm Hà, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam cho ông Lê Văn Ph theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 395671 do Ủy ban nhân dân thành phố Hội An cấp ngày 31/5/2010 (Kèm theo sơ đồ thẩm định tại chỗ).

3. Về án phí Dân sự sơ thẩm:

- Ông Huỳnh Quang H phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*).

- Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 915.000 đồng (*Chín trăm mười lăm nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0010020 ngày 06/5/2020 của Chi cục thi hành án Dân sự thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam cho ông Lê Văn Ph.

4. Chi phí thẩm định, định giá: Ông Lê Văn Ph tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

5. Quyền kháng cáo bản án: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (*13/7/2021*). Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

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 qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa**

### **Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Quảng Nam;
- VKSND thành phố Hội An;
- Chi cục THADS thành phố Hội An;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

**Nguyễn Công Bá**

