

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CAM RANH
TỈNH KHÁNH HÒA**

Bản án số: 26/2020/DS-ST

Ngày: 21/9/2020

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CAM RANH - TỈNH KHÁNH HÒA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hiền

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Dư

2. Bà Phan Thị Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thúy Nga – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Cam Ranh – tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Lan – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 đến ngày 21 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh – tỉnh Khánh Hòa mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 106/2020/TLST-DS ngày 23 tháng 6 năm 2020 về tranh chấp quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 36/2020/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 8 năm 2020 và Quyết định tạm ngừng tòa số 07/2020/QĐST-DS ngày 04 tháng 9 năm 2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Ngọc A và bà Trần Thị Thu Th. Cùng cư trú tại địa chỉ: TDP TH, P. CT, TP. C, tỉnh Khánh Hòa. Ông A và bà Th có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Trương Văn D và bà Vũ Thị Ánh Sg. Cùng cư trú tại địa chỉ: TDP TH, P. CT, TP. C, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: ông Lê H. Cư trú tại: TDP LH, P. CL, TP. C, tỉnh Khánh Hòa là đại diện theo ủy quyền (theo các giấy ủy quyền lập ngày 01/9/2020, số công chứng 3551 và 3552, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng T)

Ông D, bà S và ông H đều có mặt tại phiên tòa.

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

- Ông Nguyễn Văn Ph, Nguyễn Thanh T và Nguyễn Quang M. Nơi cư trú: TDP TH, P. CT, TP. C. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Ông Nguyễn Văn T. Nơi cư trú: Ấp B, xã XĐ, huyện CM, tỉnh Đồng Nai. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Bà Huỳnh Thị Lệ S. Nơi cư trú: TDP TDP TH, P. CT, TP. C. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. *Người làm chứng:* Ông Đặng Văn L và bà Nguyễn Thị N. Nơi cư trú: TDP TDP TH, P. CT, TP. C. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày: Chúng tôi có 01 lô đất tại thửa đất số 249 – tờ bản đồ số 26, địa chỉ: TDP TH, P. CT, TP. C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CR699509, số vào sổ cấp GCN: CS02541 do Giám đốc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại Thành phố C cấp ngày 04/05/2019 có diện tích 109m². Nguồn gốc lô đất này là do chúng tôi mua của ông Nguyễn Văn Ph và bà Nguyễn Thị X tách một phần thửa số 139, ký hiệu là 139-2 theo Mảnh trích đo địa chính số 32-2019 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai chứng thực ngày 26/3/2019. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Tr chứng thực vào ngày 08/4/2019, số công chứng 2764, quyền số 01/TP/CCSCC/HĐGD. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì lô đất 139-2 được đổi thành thửa số 249. Việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì cả 2 bên đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ của mình, không có tranh chấp gì. Nhưng sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chúng tôi phát hiện ông Trương Văn D và bà Vũ Thị Ánh S là người đang quản lý, sử dụng lô đất sát bên đã tiến hành xây tường, trụ rào lấn chiếm một phần diện tích đất nêu trên của chúng tôi đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Qua kết quả đo vẽ do Tòa án tổ chức, chúng tôi xác định phần đất họ lấn chiếm là 7.2m². Nay chúng tôi khởi kiện yêu cầu ông Trương Văn D và bà Vũ Thị Ánh S phải tháo dỡ toàn bộ công trình để trả lại cho chúng tôi phần đất lấn chiếm là 7.2m² tại thửa đất số 249 – tờ bản đồ số 26, địa chỉ: TDP TH, P. CT, TP. C.

Bị đơn trình bày: Tháng 5 năm 2011 vợ chồng chúng tôi nhận chuyển nhượng đất từ ông L, bà Ng lô đất có chiều ngang khoảng 4m bằng giấy tay, sau đó ký hợp đồng chuyển nhượng có công chứng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất số 172 - số 26 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BG025325, số vào sổ cấp GCN: CH00412 do Giám đốc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại Thành phố C cấp ngày 03/11/2011 có diện tích 68m². Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chúng tôi tiếp tục mua thêm phần diện tích có chiều ngang 0.5m của ông L, bà Ng bằng giấy tay nhưng chưa có điều kiện đăng ký quyền sử dụng đối với 0.5m ngang đất này. Tại thời điểm chúng tôi mua đất thì ông Nguyễn Văn Ph đã tiến hành xây sẵn tường gạch làm ranh giới thửa đất của ông Ph và ông Ng. Sau khi mua đất, chúng tôi tiến hành xây nhà cặp sát ranh giới tường gạch đã được ông Ph xây sẵn. Năm 2019 chúng tôi tiếp tục mua thêm 2m chiều ngang của ông Ph theo hồ sơ là thửa đất số 139-1 với diện tích 34,4m² (chiều ngang 2m) và tiến hành xây thêm công trình trên đất gồm có mái che, tường rào đối với phần đất đã mua thêm tính ra chiều ngang 2m từ ranh giới mà ông Phụng đã xây sẵn chứ không lấn chiếm đất của ai.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Phụng trình bày:

Tôi và bà Nguyễn Thị X có 1 thửa đất số 139 – Tờ bản đồ số 26 – TDP TH, P. CT, TP. C có diện tích ban đầu là 789.5m² theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số phát hành AL338706 vào sổ cấp GCN số H00567 do UBND Thị xã (nay là Thành phố) C cấp ngày 09/3/2009. Tôi đã hiến một phần đất làm đường Phan bội Châu nên diện tích còn lại là 739.3m². Sau đó, chúng tôi tách làm 4 thửa đất và chuyển nhượng cho những người sau đây:

Chuyển nhượng cho ông Trương Văn D và bà Vũ Thị Ánh Sg thửa đất số 139-1 với diện tích 34,4m² (chiều ngang 2m). Ông D và bà S đã nhập phần diện tích đất này vào lô đất hiện nay ông bà đang quản lý, sử dụng.

Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc A và bà Trần Thị Thu Th thửa đất số 139-2 với diện tích 109m² (chiều ngang 6m).

Chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị Lệ S thửa đất số 139-3 diện tích 252,6m² (chiều ngang 14m).

Tất cả hợp đồng chuyển nhượng nêu trên được công chứng tại VPCC Tr vào ngày 08/4/2019 theo số công chứng lần lượt là 2763, 2764, 2766.

Khi chúng tôi chuyển nhượng đất cho các ông bà nêu trên thì tôi đã giao đất và nhận tiền đầy đủ, không có tranh chấp gì.

Phần diện tích đất còn lại của chúng tôi sau khi chuyển nhượng thuộc thửa số 139-4 có diện tích là 343.3m². Chúng tôi đã đăng ký xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất hiện còn sau khi chuyển nhượng và đổi thành thửa số 251 – Tờ bản đồ số 26 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 04/5/2019 số vào sổ cấp Giấy chứng nhận là CS02543, số phát hành CR69951. Các phần đất tôi đã chuyển nhượng nêu trên cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay ông Nguyễn Ngọc A và bà Trần Thị Thu Th kiện đòi ông Trương Văn D và bà Vũ Thị Ánh S trả lại phần đất 0.5m x 17m lấn chiếm thì tôi đề nghị Tòa án giải quyết dựa vào kết quả đo đạc và bản sơ đồ hiện có trên các giấy chứng nhận để xác định ai là người lấn chiếm đất để giải quyết theo quy định. Còn bản thân tôi thì không có yêu cầu và tranh chấp gì trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T; Nguyễn Thanh T và Nguyễn Quang M thống nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Văn Ph và đề nghị xét xử vắng mặt.

Bà Huỳnh Thị Lệ S trình bày: Tôi có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Ph và bà Nguyễn Thị X thửa đất số 139-3 diện tích 252,6m² (chiều ngang 14m) tại TDP TH, P. CT, TP. C hợp đồng chuyển nhượng nêu trên được công chứng tại VPCC Tr vào ngày 08/4/2019 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lô đất cạnh bên của bà Nguyễn Ngọc A và bà Nguyễn Thị Thu Th cũng mua của ông Ph + bà X vào thời gian trên. Việc tôi mua đất ông Ph không có tranh chấp gì, tôi đã nhận đất và giao tiền ông Ph đầy đủ, ranh giới rõ ràng. Do vậy, tôi không có ý kiến, yêu cầu gì liên quan đến vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định. Tôi yêu cầu Tòa không tiếp tục triệu tập tôi nữa vì tôi bận công việc, tôi không có ý kiến gì về các trình tự, thủ tục Tòa án đã tiến hành trước đó vắng mặt tôi.

Ông Đặng Văn L trình bày: Năm 2011 vợ chồng tôi có bán 01 lô đất (có chiều ngang 4m) cho ông Trương Văn D và bà Vũ Thị Ánh S, sau khi chuyển nhượng, ông D và bà S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi tôi bán là đất trống. Sau khi ông D, bà S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì tôi bán thêm 0.5 mét ngang và viết giấy tay. Ông D, và S đã xây nhà trên đất này và sử dụng đến nay không có ai tranh chấp. Việc ông A, bà Th kiện ông D, bà S là không đúng vì họ đã mua đất và sử dụng cho đến nay, không ai tranh chấp.

Phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán, thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải tháo dỡ toàn bộ công trình để trả lại phần đất lấn chiếm là 7.2m² tại thửa đất số 249 – tờ bản đồ số 26, địa chỉ: TDP TH, P. CT, TP. C cho nguyên đơn. Về

án phí và tiền chi phí tố tụng: bị đơn chịu toàn bộ án phí và chi phí tố tụng, hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

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:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt nhưng có yêu cầu xin xét xử vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt đối với họ.

[1.2] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả lại phần diện tích đất đã bị lấn chiếm nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” là có căn cứ.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Ông Nguyễn Ngọc A và bà Trần Thị Thu Th có 01 lô đất tại thửa số 249 – tờ bản đồ số 26, địa chỉ: TDP TH, P. CT, TP. C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CR699509, số vào sổ cấp GCN: CS02541 do Giám đốc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại Thành phố C cấp ngày 04/05/2019 có diện tích 109m². Qua kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, kiểm tra hiện trạng thể hiện, ông Trương Văn D và bà Vũ Thị Ánh S đã xây dựng ranh giới là tường rào, mái che lấn chiếm vào phần đất mà ông A, bà Th đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp nêu trên, với phần diện tích đất lấn chiếm là 7.2m² là có thật.

[2.2] Ông D, bà Sg là người sử dụng phần đất tiếp giáp với phần đất của ông A, bà Th thuộc thửa đất số 252 – Tờ bản đồ số 26, địa chỉ: TDP TH, P. CT, TP. C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CR699512, số vào sổ cấp GCN: CS02544 do Giám đốc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại Thành phố C cấp ngày 04/05/2019 có diện tích 102,4m². Ông D, bà S có trình bày lý do sử dụng đất sang phần đất 7.2m² của ông A, bà Th nêu trên là do năm 2011 đã mua giấy tay của ông L, bà Ng 4.5m ngang và tiếp tục mua thêm 2m ngang từ ông Ph. Tuy nhiên, qua các hồ sơ mua bán đã được thu thập thể hiện phần đất ông D, bà S nhận chuyển nhượng từ ông L, bà Ng có chiều ngang không đến 4m đã được công chứng tại VPCC Tr tháng 9 năm 2011 theo Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai lập và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất số 172 - số 26 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BG025325, số vào sổ cấp GCN: CH00412 do Giám đốc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại Thành phố C cấp ngày 03/11/2011 có diện tích 68m². Ông D, bà S cho rằng sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã mua thêm 0.5m ngang tuy nhiên lời khai này mâu thuẫn với chứng cứ ông bà cung cấp là giấy mua bán viết tay tháng 6/2011 (tức là trước thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (tháng 9/2011) và trước thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (tháng 11/2011). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy viết tay tháng 6/2011 cũng không được công chứng, chứng thực hợp pháp. Hội đồng xét xử thấy rằng, các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông L, bà Ng năm 2011 và giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Ph, bà S năm 2019 được công chứng, chứng thực hợp pháp kèm theo sơ đồ bản vẽ hiện trạng ranh giới đất chuyển nhượng đầy đủ, không có tranh chấp gì. Bên nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nhận chuyển nhượng. Sau khi nhận

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông D, bà S không thắc mắc, khiếu nại gì đối với hiện trạng ranh giới phần đất đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng hợp pháp.

[2.3] Ông D, bà S còn cho rằng năm 2011 khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ông Ph xây sẵn ranh giới tường gạch. Qua thẩm định, xác định sự việc này là đúng, tuy nhiên, việc ông Ph xây ranh giới không hết phần đất mà ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng không phải là căn cứ cho rằng ông Ph đã từ bỏ phần đất đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất nằm ngoài ranh giới. Mặt khác, theo hồ sơ, các bên cũng chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không chuyển nhượng phần tài sản có trên đất nên việc ông Ph xây tường gạch không hết phần đất của mình cũng không ảnh hưởng gì đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2011 đã được công chứng hợp pháp của ông L, bà Ng cho ông D bà S. Vì phần ranh này nằm ngoài phần diện tích mà các bên chuyển nhượng như đã nêu. Việc năm 2012, ông D, bà S xây dựng nhà sát bên tường ranh, sử dụng cả phần đất của ông Ph ngoài tường ranh để ở thì cũng không phải là căn cứ phát sinh quyền sử dụng của ông D, bà S đối với phần đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho ông Ph nằm ngoài tường ranh ông Ph đã xây.

[2.4] Từ những nhận định trên, việc ông D, bà S xây dựng tường rào, mái che lấn chiếm $7.2m^2$ vào phần đất của ông A, bà Th đã được công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp là vi phạm khoản 1 Điều 175, khoản 1 Điều 176 của Bộ luật dân sự nên cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn tháo dỡ công trình trên đất để trả lại phần diện tích lấn chiếm cho nguyên đơn.

[3] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn tiền chi phí định giá, xem xét thẩm định tại chỗ là 7.780.000 đồng.

[4] *Về án phí*: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí tính trên giá trị $7.2m^2$ đất lấn chiếm phải trả cho nguyên đơn là $7.2m^2 \times 10.000.000 \text{ đồng}/m^2 = 72.000.000 \text{ đồng}$, án phí là 3.600.000 đồng. Hoàn lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng:

- khoản 1 Điều 175 và khoản 1 Điều 176 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Khoản 1 Điều 12; Khoản 5, khoản 7 Điều 166 Luật đất đai
- Điều 92, Điều 227, Điều 228 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Trương Văn D và bà Vũ Thị Ánh S phải tháo dỡ công trình trên đất để trả lại cho ông Nguyễn Ngọc A và bà Trần Thị Thu Th $7.2m^2$ tại thửa số 249 – tờ bản đồ số 26, địa chỉ: TDP TH, P. CT, TP. C (*hiện trạng là phần đất chồng lấn theo Bản sơ đồ vị trí lô đất do Công ty TNHH Đại Cát Việt lập đính kèm*).

2. Về chi phí tố tụng: Ông Trương Văn D và bà Vũ Thị Ánh S phải trả lại cho ông Nguyễn Ngọc A và bà Trần Thị Thu Th số tiền chi phí định giá, thẩm định tại chỗ là 7.780.000 đồng (*bằng chữ: bảy triệu, bảy trăm tám mươi ngàn đồng*)

3. Án phí: Bị đơn ông Trương Văn D và bà Vũ Thị Ánh S phải chịu án phí là 3.600.000 đồng (*bằng chữ: ba triệu, sáu trăm ngàn đồng*), hoàn lại cho nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc A và bà Trần Thị Thu Th số tiền tạm ứng án phí là 1.250.000 đồng (*bằng chữ: một triệu, hai trăm năm mươi ngàn đồng*) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0000678 ngày 18/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Cam Ranh.

4. Quy định: 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, 7a 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.

5. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày tính từ ngày họ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- VKSND TP. Cam Ranh;
- Đương sự;
- THADS Tp. Cam Ranh;
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Thu Hiếu