

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TUY PHƯỚC,
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Bản án số: 116/2022/DS-ST
Ngày 24-8-2022
V/v tranh chấp ranh giới quyền sử dụng
đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TUY PHƯỚC, TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Lệ Quyên.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Văn Bình.
2. Ông Nguyễn Đình Phương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Mai, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Hoài – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 8 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 55/2022/TLST-DS ngày 01 tháng 4 năm 2022, về việc tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 192/2022/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn T, sinh năm 1972; địa chỉ: Thôn H, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định; có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Trần Nhật L, sinh năm 1974; địa chỉ: Thôn H, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định; có mặt.

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

01. Bà Nguyễn Thị Hồng V, sinh năm 1974; địa chỉ: Thôn H, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định; có mặt.

02. Ông Trần Linh S, sinh năm 1981; địa chỉ: Thôn A1, xã P1, huyện T, tỉnh Bình Định; có mặt.

03. Bà Mai Thị Ánh T1, sinh năm 1988; địa chỉ: Thôn A1, xã P1, huyện T, tỉnh Bình Định; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 19 tháng 01 năm 2022, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa ông Trần Văn T là nguyên đơn trình bày: Vợ chồng ông được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 345686 ngày 10/8/2011, thửa đất số 90, tờ bản đồ 19, diện tích 284,7m² tọa lạc tại thôn H, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định. Nguồn gốc đất từ đường của ông bà để lại chia cho các con mỗi người 01 lô. Đất không làm hàng rào phân chia. Lúc S xây nhà, ông L chỉ đất lấn sang phần đất nhà ông để S xây. Năm 2021 ông L mua lại nhà đất của S và xây hàng rào kiên cố từ mép nhà của S thẳng ra sau lấn sang phần đất của ông 73,2m². Nay ông yêu cầu ông L tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất và trả lại phần đất đã lấn chiếm sang đất nhà ông khoảng 52m² theo như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất ngoài giấy chứng nhận ông không yêu cầu.

Ông L cho xe chở vật liệu xây dựng chạy qua bãi đất trống nghĩa địa, làm hư hỏng 02 ngôi mộ của con ông, 01 ngôi mộ mất đi 01 nửa và hư hỏng nặng còn 01 ngôi mộ thì mất đi hài cốt. Tuy nhiên ông chưa yêu cầu bồi thường thiệt hại về việc hủy hoại tài sản mà ông sẽ yêu cầu sau.

Theo biên bản ghi lời khai ngày 13 tháng 5 năm 2022, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án , bị đơn ông Trần Nhật L trình bày: Ông là anh ruột của ông T. Ngày 26/7/2021 ông có nhận chuyển nhượng của ông Trần Linh S thửa đất số 259, tờ bản đồ 19, diện tích 243,8m² tọa lạc tại thôn H, xã P và 01 ngôi nhà cấp 4 chiều rộng 5,2m, chiều dài khoảng 17m, phần đất trống phía trước và sau đã xây tường rào cổng ngõ khép kín. Thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 141011 ngày 24/02/2017 cho ông Trần Linh S. Từ khi mua nhà tới nay tình trạng nhà vẫn còn nguyên vẹn, không sửa chữa, coi nới. Ông chỉ xây lại tường rào móng đá trụ sắt bê tông ngăn cách với nhà ông T ở phía sau nhà vì tường rào cũ đã yếu. Nay ông T yêu cầu trả lại đất đã lấn chiếm sang nhà ông thì ông không đồng ý vì ông không lấn đất.

Tại phiên tòa ông Trần Nhật L đồng ý trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho ông T, bà V với số tiền 90.000.000 đồng. Còn nghĩa vụ của vợ chồng ông Trần Linh S, bà Mai Thị Ánh T1 đối với ông do bán đất không đúng với giấy chứng nhận thì ông và ông S, bà T1 sẽ tự thỏa thuận giải quyết sau.

Theo biên bản ghi lời khai ngày 13 tháng 5 năm 2022, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Linh S trình bày: Năm 2021 vợ chồng ông có chuyển nhượng cho ông Trần Nhật L ngôi nhà cấp 4 chiều dài 20m, rộng 5,2m, diện tích 104m² trên phần đất có diện tích khoảng hai trăm bốn mươi mấy mét vuông, tọa lạc tại thôn H, xã P. Thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc xây nhà do ông L và ông T chỉ vợ chồng ông xây. Nay ông T yêu cầu ông L trả lại đất lấn chiếm thì ông không có ý kiến vì ông đã chuyển nhượng cho ông L, không còn liên quan và cũng không biết có lấn chiếm đất của ông T.

Theo biên bản ghi lời khai ngày 13 tháng 7 năm 2022, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan

bà Mai Thị Ánh T1 trình bày: Bà thống nhất với ý kiến của chồng bà là ông Trần Linh S.

Theo bản tự khai ngày 13 tháng 5 năm 2022, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng V trình bày: Bà thống nhất với yêu cầu của chồng bà là ông Trần Văn T.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tuy Phước phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án tiến hành thu thập đầy đủ các tài liệu, chứng cứ liên quan đến vụ án. Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình.

Về nội dung vụ án: Đề nghị áp dụng các Điều 100, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 175, 176 Bộ luật dân sự, không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn T. Ghi nhận sự tự nguyện của ông L bồi thường cho ông T với giá 90.000.000 đồng.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Thủ tục tố tụng: Ông Trần Văn T khởi kiện tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất với ông Trần Nhật L nên quan hệ tranh chấp được xác định là tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Phần đất tranh chấp tọa lạc tại thôn H, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định nên theo điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định.

[2] Nguồn gốc hai thửa đất số 90, tờ bản đồ 19, diện tích 284,7m² và số 259, tờ bản đồ 19, diện tích 243,8m² tọa lạc tại thôn H, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định là của ông bà để lại cho ông Trần B và bà Bùi Thị C. Năm 1993, ông B là người đăng ký kê khai sử dụng đất. Quá trình sử dụng đất, ông B cắt chia đất cho các con gồm Trần Văn L1, Trần Văn T, Trần Nhật L và cháu là Trần Linh S. Ông T cùng vợ là Nguyễn Thị Hồng V được quyền sử dụng thửa đất số 90, tờ bản đồ 19, diện tích 284,7m² và đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 345686 ngày 10/8/2011. Ông Trần Linh S được quyền sử dụng thửa đất số 259, tờ bản đồ 19, diện tích 243,8m² và cũng được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 141011 ngày 24/02/2017. Hiện nay không có đương sự nào tranh chấp về quyền sử dụng các thửa đất này ngoài tranh chấp giữa ông T và ông L.

[3] Ngày 26/7/2021, ông Trần Linh S chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 259, tờ bản đồ 19 cho ông Trần Nhật L. Ngày 04 tháng 8 năm 2021, thửa đất đã được chỉnh lý biến động sang tên cho ông L. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật và ông L là chủ sở hữu quyền sử dụng đất

cùng các tài sản gắn liền với đất.

[4] Xét yêu cầu của ông Trần Văn T về việc yêu cầu ông L trả lại diện tích đất lấn chiếm, Hội đồng xét xử thấy rằng: Theo kết quả trích đo hiện trạng thửa đất ngày 27 tháng 5 năm 2022. So với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cả vợ chồng ông T, bà V và ông L đều thừa nhận diện tích sử dụng thực tế lớn hơn diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, tại phiên tòa, ông T, bà V chỉ yêu cầu xem xét diện tích lấn chiếm trong phạm vi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hội đồng xét xử xác định chỉ giải quyết trong phạm vi diện tích được cấp giấy chứng nhận. Kết quả trích đo hiện trạng thể hiện thửa đất ông Trần Nhật L đang quản lý, sử dụng có ranh giới chồng lấn lên phần đất của ông T, bà V được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích chồng lấn giữa ranh thực tế và ranh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 52 m². Như vậy, so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Trần Nhật L đang sử dụng lấn sang phần đất của ông T 52 m².

[5] Ông T yêu cầu ông L trả lại hiện trạng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử thấy rằng: Khi ông Trần Linh S chuyển nhượng đất cho ông L thì trên đất đã có nhà xây dựng kiên cố và tường rào ngăn cách giữa hai thửa đất. Nhà do ông S xây dựng còn tường rào thì cả ông T và ông S cùng xây dựng. Trong khi đó, ông T thừa nhận trong quá trình ông S làm nhà thì vợ chồng ông cũng đang phá dỡ nhà cũ để xây dựng lại. Như vậy, dù biết hay không biết thì vợ chồng ông T, bà V cũng đã thể hiện ý chí đồng ý để cho vợ chồng ông S xây dựng nhà trên phần đất được công nhận quyền sử dụng cho vợ chồng ông bà. Ông L là người mua lại nhà đất của vợ chồng ông S là ngay tình. Việc lấn chiếm đất của người khác cần phải buộc trả lại mới đúng. Tuy nhiên trong vụ án này, việc buộc ông L trả bằng hiện vật là ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của ông L do nhà và tường rào đã xây dựng kiên cố, ông L đã đổ đất nâng nền trên phần đất phía sau nên cần buộc ông L trả bằng giá trị theo giá thị trường tại thời điểm xét xử.

[6] Theo kết quả định giá tài sản, đất ở tại nông thôn có giá 5.000.000 đồng/m² còn đất vườn có giá 348.000 đồng/m². Xét thấy hạn mức đất ở của ông T, bà V là 100m². Nếu công nhận phần đất lấn chiếm toàn bộ là đất ở sẽ ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của vợ chồng ông T, bà V. Nếu tính theo hạn mức đất vườn thì phần đất lấn chiếm có giá trị 18.096.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa ông L đồng ý tính giá trị phần đất tranh chấp là 90.000.000 đồng, lớn hơn giá thị trường. Do đó Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của ông L. Áp dụng khoản 5 Điều 166 Luật đất đai, Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sự, điểm b mục II Thông tư liên tịch số 01/TTLT ngày 19 tháng 6 năm 1997 của Bộ Tư pháp- Bộ Tài chính- Tòa án nhân dân tối cao – Viện kiểm sát nhân dân tối cao hướng dẫn việc xét xử và thi hành án về tài sản, buộc ông L trả lại cho vợ chồng ông T, bà V giá trị quyền sử dụng phần đất lấn chiếm là 90.000.000 đồng.

[7] Tại đơn khởi kiện, ông T còn yêu cầu ông L bồi thường thiệt hại do xâm phạm mồ mả, tuy nhiên ông chưa đưa ra được tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Ông T cũng chưa thực hiện thủ tục nộp tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu này.

Ngày 15 tháng 7 năm 2022, ông T rút lại yêu cầu này. Do đó Hội đồng xét xử không xem xét.

[8] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tổng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 10.000.000 đồng. Ông Trần Văn T đã nộp tạm ứng trước. Do toàn bộ yêu cầu của ông T, bà V được chấp nhận nên cần buộc ông L chịu chi phí này theo quy định tại các Điều 157, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự. Ông L có nghĩa vụ trả lại cho ông T số tiền ông T đã nộp tạm ứng.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, ông L phải chịu $90.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 4.500.000 \text{ đồng}$ án phí dân sự sơ thẩm. Vì toàn bộ yêu cầu của ông T được chấp nhận nên không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 5 Điều 166 Luật đất đai; Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sự, điểm b mục II Thông tư liên tịch số 01/TTLT ngày 19 tháng 6 năm 1997 của Bộ Tư pháp- Bộ Tài chính- Tòa án nhân dân tối cao – Viện kiểm sát nhân dân tối cao hướng dẫn việc xét xử và thi hành án về tài sản sự; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội,

1. Xác định ông Trần Nhật L sử dụng lấn chiếm của vợ chồng ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị Hồng V 52 m² đất vườn thuộc thửa đất số 90, tờ bản đồ 19 tọa lạc tại thôn H, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định, được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 345686 ngày 10/8/2011, có tứ cận:

Phía bắc giáp đất nghĩa địa dài 0,72m.

Phía nam giáp đường bê tông dài 1,99m.

Phía tây giáp đất còn lại của ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị Hồng V dài 8,00m + 19,89m + 20,73m.

Phía đông giáp đất ông Trần Nhật L dài 14,41m + 29,57m + 4,23m.

Hiện trạng có sơ đồ bản vẽ kèm theo.

2. Buộc ông Trần Nhật L trả lại 90.000.000 (chín mươi triệu) đồng giá trị quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị Hồng V.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

3. Công nhận cho ông Trần Nhật L được quyền sở hữu quyền sử dụng 52 m² đất vườn thuộc thửa đất số 90, tờ bản đồ 19 tọa lạc tại thôn H, xã P, huyện T, tỉnh

Bình Định, có tứ cận như đã nêu trên.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc ông Trần Nhật L trả cho ông Trần Văn T 10.000.000 (mười triệu) đồng.

5. Về án phí: Ông Trần Nhật L phải chịu 4.500.000 (bốn triệu năm trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho ông Trần Văn T 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí mà ông T đã nộp theo biên lai thu tiền số 0006121 ngày 28 tháng 3 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định.

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui 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.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND H. Tuy Phước;
- CCTHADS H. Tuy Phước;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh Bình Định;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Lệ Quyên