

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÁNH LINH
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 10/2021/DS-ST

Ngày: 05-02-2021

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Văn Bình.

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Bá Hóa;

2. Ông Trần Minh Tuấn.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Biện Việt Cường - Thư ký
Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận
tham gia phiên tòa:** Bà Đinh Thị Vân Anh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 tháng 01 năm 2021 và ngày 05 tháng 02 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 260/2019/TLST-DS ngày 05 tháng 9 năm 2019 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 85/2020/TLST-DS ngày 25 tháng 12 năm 2020; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 01/2021/QĐST-DS ngày 12/01/2021; Thông báo thời gian tiếp tục phiên tòa số 01/TB-TA ngày 26/01/2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trương Công T, sinh năm 1961, bà Trần Thị T1, sinh năm 1964; Cùng nơi cư trú: Xóm 04, thôn Ph, xã Đ, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

2. Bị đơn: Ông Lê Trọng Ch, sinh năm 1967, bà Đinh Thị L, sinh năm 1969; Cùng nơi cư trú: Xóm 04, thôn Ph, xã Đ, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

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

3.1 Chị Trương Thị Ánh Th1, sinh năm 1983;

3.2 Chị Trương Thị Thu H1, sinh năm 1990;

3.3 Anh Lê Trọng Ch1, sinh năm 1992;

3.4 Anh Lê Trọng Th1, sinh năm 1995;

3.5 Chị Lê Thị Phương Th2, sinh năm 2009;

Cùng nơi cư trú: Thôn Ph, xã Đ, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

- *Người đại diện theo ủy quyền của chị Trương Thị Ánh Th1, chị Trương Thị Thu H1*: Ông Trương Công T, sinh năm 1961; Nơi cư trú: Thôn Ph, xã Đ, huyện T, tỉnh Bình Thuận. Theo văn bản ủy quyền ngày 04/9/2019.

- *Người đại diện theo ủy quyền của anh Lê Trọng Ch1, anh Lê Trọng Th1, chị Lê Thị Phương Th2*: Ông Lê Trọng Ch, sinh năm 1966; Nơi cư trú: Thôn Ph, xã Đ, huyện T, tỉnh Bình Thuận. Theo văn bản ủy quyền ngày 17/01/2020.

- *Người làm chứng*: Ông Nguyễn Đức T4, sinh năm 1967; Nơi cư trú: Xóm 04, thôn Ph, xã Đ, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

Tại phiên tòa có mặt: Ông Trương Công T, bà Trần Thị T1, ông Lê Trọng Ch, bà Đinh Thị L.

Tại phiên tòa vắng mặt: Ông Nguyễn Đức T4 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Tại phiên tòa vắng mặt: Anh Lê Trọng Ch1, anh Lê Trọng Th1, chị Lê Thị Phương Th2, ông Nguyễn Đức T4 (có đơn xin xét xử vắng mặt); Chị Trương Thị Ánh Th1, chị Trương Thị Thu H1 (đã có người đại diện theo ủy quyền).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 21/8/2019, đơn khởi kiện bổ sung đề tháng 9/2019, các lời khai thể hiện tại vụ án, lời khai tại phiên tòa nguyên đơn ông Trương Công T, bà Trần Thị T1 đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của chị Trương Thị Ánh Th1, chị Trương Thị Thu H1 trình bày:

Hộ gia đình ông Trương Công T, bà Trần Thị T1 là người đang quản lý, sử dụng diện tích 357m² đất, thuộc thửa đất số 685, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại thôn Ph, xã Đ, huyện T, tỉnh Bình Thuận, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là giấy chứng nhận) số BB 792042 do Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện T cấp ngày 25/5/2010 đứng tên hộ ông Trương Công T, bà Trần Thị T1.

Nguồn gốc diện tích đất của hộ ông T, bà T1 đang sử dụng do nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Đức T4 vào năm 2000. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì đất chưa được cấp giấy chứng nhận. Đến năm 2010 thì hộ ông T, bà T1 tự làm thủ tục cấp giấy chứng nhận, ranh đất được xác định là hàng rào cây dâm bụt do ông T4 trồng trước đó. Năm 2001, ông T xây hàng rào dài khoảng 05m trên đoạn ranh phía trước tính từ mặt đường vào; ông Lê Trọng Ch cho rằng ông T xây hàng rào lấn chiếm sang đất của ông Ch khoảng 10cm nên ông T thống nhất xây đoạn hàng rào thụt vào 10cm. Quá trình sử dụng đất thì gia đình ông T và gia đình ông Ch, bà L vẫn thống nhất ranh đất giữa hai thửa đất là hàng rào dâm bụt. Tuy nhiên khoảng năm 2002, khi ông Ch làm nhà thì ông Ch đã chặt bỏ hàng rào cây dâm bụt này nên hiện nay hàng rào dâm bụt không còn. Tại thời điểm ông Ch chặt hàng rào dâm bụt

và xây nhà thì không lấn qua đất của gia đình ông T nên ông không ngăn cản cũng không có ý kiến gì.

Đến năm 2018, hộ ông Ch xây dựng nhà mới, ông T cho rằng ông Ch lấn qua đất của ông T với diện tích khoảng 1,7m² đất (chiều ngang 0,05m x chiều dài 34,5m). Ông T đề nghị ông Ch không được lấn qua phần đất của ông T, do là hàng xóm láng giềng nên ông T muốn hai bên tự thương lượng giải quyết tranh chấp chứ không báo chính quyền địa phương cũng không ngăn cản ông Ch xây dựng nhà. Tuy nhiên sau đó hai bên xảy ra mâu thuẫn do ông Ch có lời lẽ thiếu tế nhị nên đến tháng 5/2019, ông T làm đơn yêu cầu UBND xã Đ, huyện T can thiệp, giải quyết tranh chấp. Đến ngày 24/5/2019, UBND xã Đ tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Sau khi UBND xã Đ hòa giải không thành, ông T làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên buộc hộ ông Lê Trọng Ch, bà Đinh Thị L phải trả lại cho hộ ông T, bà T1 diện tích 1,7m² đất (chiều ngang 0,05m x chiều dài 34,5m) đã lấn chiếm nằm trong tổng diện tích 357m² đất thuộc thửa đất số 685, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại thôn Ph, xã Đ, huyện T, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận số BB 792042 do UBND huyện T cấp ngày 25/5/2010 đứng tên hộ ông Trương Công T, bà Trần Thị T1; Yêu cầu ông Lê Trọng Ch và bà Đinh Thị L phải dỡ bỏ tài sản gắn liền trên đất đang tranh chấp, khôi phục lại hiện trạng ban đầu.

Tại Biên bản định giá tài sản ngày 17/9/2020 của Hội đồng định giá đã xác định giá trị tài sản tranh chấp trong vụ án là 1,7m² đất theo Mạnh chính lý khu đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai T lập ngày 18/11/2019 tọa lạc tại thôn Ph, xã Đ, huyện T, tỉnh Bình Thuận có giá thị trường tại thời điểm định giá là 5.956.800 đồng (*năm triệu chín trăm năm mươi sáu nghìn tám trăm đồng*). Nguyên đơn thống nhất theo hiện trạng đo đạc và giá thị trường tại thời điểm định giá đồng thời đề nghị Tòa án sử dụng giá thị trường nêu trên để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trương Thị Ánh Th1, chị Trương Thị Thu H1 trình bày:

Chị Trương Thị Ánh Th1 và chị Trương Thị Thu H1 là con của ông Trương Công T, bà Trần Thị T1. Hộ gia đình ông T, bà T1, chị Th1, chị H1 là người đang quản lý, sử dụng diện tích 357m² đất, thuộc thửa đất số 685, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại thôn Ph, xã Đ, huyện T, tỉnh Bình Thuận, theo giấy chứng nhận số BB 792042 do UBND huyện T cấp ngày 25/5/2010 đứng tên hộ ông Trương Công T, bà Trần Thị T1.

Nguồn gốc diện tích đất đang sử dụng do nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Đức T4 vào năm 2000. Sau khi nhận chuyển nhượng thì gia đình làm móng nhà, đến năm 2001 thì xây dựng ngôi nhà cấp 4 và sử dụng ổn định, liên tục, không tranh chấp với ai. Đến khoảng cuối năm 2018 thì hộ ông Ch, bà L xây dựng nhà, có lấn của gia đình các chị diện tích 1,7m² đất. Do đó, chị Th1 và chị H1 thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của ông T, bà T1, đề nghị Tòa án tuyên buộc hộ ông Ch, bà L phải trả lại diện tích 1,7m² đất cho nguyên đơn.

Chị Th1, chị H1 ủy quyền cho ông T tham gia tố tụng đồng thời có đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt.

Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, lời khai tại phiên tòa bị đơn ông Lê Trọng Ch và bà Đinh Thị L đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của anh Lê Trọng Ch1, anh Lê Trọng Th1, chị Lê Thị Phương Th2 trình bày:

Hộ gia đình ông Lê Trọng Ch, bà Đinh Thị L đang quản lý, sử dụng diện tích 227m² đất, thuộc thửa đất số 684, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại thôn Ph, xã Đ, huyện T, tỉnh Bình Thuận, theo giấy chứng nhận số BB 792041 do UBND huyện T cấp ngày 25/5/2010 đứng tên hộ ông Lê Trọng Ch, bà Đinh Thị L. Diện tích đất của hộ ông Ch, bà L đang sử dụng liền kề với hộ ông T, bà T1. Nguồn gốc diện tích đất của hộ ông Ch, bà L đang sử dụng do nhận chuyển nhượng và hoán đổi một phần của ông Nguyễn Đức T4 vào năm 2000. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng và hoán đổi đất, vợ chồng ông với ông T4 cùng đo đạc, xác định ranh đất, tuy nhiên đất chưa được cấp giấy chứng nhận. Đến năm 2010 thì hộ ông Ch, bà L tự làm thủ tục cấp giấy chứng nhận.

Năm 2002, ông Ch xây hàng rào bao quanh đất để làm ranh đất và xây dựng một ngôi nhà cấp 4, diện tích khoảng 110m², móng xây bằng đá chẻ, ông Ch xây móng và nhà sát ranh đất; hộ ông T, bà T1 không ngăn cản cũng không có ý kiến gì. Sau khi xây dựng nhà, ông Ch, bà L sử dụng ổn định, liên tục, không tranh chấp với ai.

Năm 2018, hộ ông Ch, bà L đập bỏ nhà cấp 4 cũ để xây dựng nhà mới theo nền móng của ngôi nhà cũ đã xây trước đó. Tại thời điểm xây dựng nhà mới thì ông T không ngăn cản, cũng không có ý kiến gì. Ông Ch, bà L khẳng định sử dụng đúng ranh đất, đúng hiện trạng từ lúc nhận chuyển nhượng đến nay đồng thời khẳng định không lấn đất của hộ ông Trương Công T, bà Trần Thị T1, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Lê Trọng Th1, anh Lê Trọng Ch1 trình bày:

Anh Lê Trọng Ch1 và anh Lê Trọng Th1 là con của ông Lê Trọng Ch, bà Đinh Thị L. Hộ gia đình anh Ch1, anh Th1 nhận chuyển nhượng và hoán đổi một phần diện tích 227m² đất, thuộc thửa đất số 684, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại thôn Ph, xã Đ, huyện T, tỉnh Bình Thuận, theo giấy chứng nhận số BB 792041 do UBND huyện T cấp ngày 25/5/2010 đứng tên hộ ông Lê Trọng Ch, bà Đinh Thị L.

Nguồn gốc diện tích đất của hộ anh Ch1, anh Th1 đang sử dụng do nhận chuyển nhượng và hoán đổi một phần của ông Nguyễn Đức T4 vào năm 2000. Sau khi nhận chuyển nhượng và hoán đổi thì hộ gia đình các anh sử dụng ổn định, liên tục, không tranh chấp với ai. Nay hộ ông Trương Công T, bà Trần Thị T1 khởi kiện yêu cầu hộ gia đình các anh phải trả lại diện tích 1,7m² đất (chiều ngang 0,05m x

chiều dài 34,5m) không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Anh Ch1 và anh Th1 ủy quyền cho ông Ch tham gia tố tụng đồng thời có đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt.

Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng ông Nguyễn Đức T4 trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp hiện nay giữa hộ ông Trương Công T, bà Trần Thị T1 với hộ ông Lê Trọng Ch, bà Đinh Thị L là của gia đình ông T4. Năm 2000, ông T4 có chuyển nhượng một phần diện tích đất của gia đình ông T4 cho 03 người có diện tích bằng nhau, mỗi lô có diện tích 180m², chiều rộng là 06m, chiều dài là 30m, gồm: Ông Sửu (không rõ nhân thân), ông Trương Công T và ông Lê Trọng Ch. Riêng đối với diện tích đất của ông Sửu thì sau này ông Sửu chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hồng T6, sau đó ông T6 chuyển nhượng lại cho ông Phan Công Dũng, bà Nguyễn Thị Tuyết.

Tại thời điểm chuyển nhượng thì đất của gia đình ông T4 đã được cấp giấy chứng nhận nhưng chưa làm thủ tục tách thửa, nên các bên thống nhất chỉ lập giấy tay mua bán với nhau vì theo tập quán mua bán tại địa phương. Riêng đối với diện tích đất của ông T, bà T1 thì do có quan hệ con nuôi trong gia đình (ông bà Nội của ông T4 có nhận ông T là con nuôi) nên ông T4 và ông T cùng thống nhất lập “Đơn cho đất” đề ngày 02/01/1999 với nội dung: “...Tôi tên: Nguyễn Đức T4...nay tôi làm đơn này trình lên quý cấp một việc như sau: Bản thân ông bà nội tôi có nhận gia đình anh Trương Công T là con nuôi trong gia đình. Hiện nay anh ấy đang ở lô đất phía trong gia đình tôi mà đường xa, ra vào rất khó khăn nên anh ấy có sang nhà tôi trao đổi với vợ chồng tôi là cho anh ấy mấy nét đất lấy ngõ đi vào. Chiều ngang là 6m, chiều dài là 30m. Sau khi trao đổi xong thì hai vợ chồng tôi thống nhất cho anh Trương Công T và chị Trần Thị T1 sổ đất trên. Đề nghị Ủy ban xã Đ và địa chính xã xem xét và điều chỉnh lại hai sổ đỏ của hai gia đình anh em chúng tôi cho hợp lý”.

Ông T4 khẳng định chỉ chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà T1 diện tích 180m² đất, chiều rộng 06m, chiều dài 30m, đồng thời khẳng định việc chuyển nhượng đã hoàn thành, ông T4 đã nhận đủ tiền, đã bàn giao đất còn vợ chồng ông T, bà T1 đã giao đủ tiền, đã nhận đất và sử dụng ổn định từ đó đến nay. Sau khi chuyển nhượng đất thì vợ chồng ông T, bà T1 tự liên hệ làm thủ tục và đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận. Do đó, đối với việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T, bà T1 với vợ chồng ông Ch, bà L thì ông không có quyền lợi và nghĩa vụ gì trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Ông T4 có đơn đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

Ngày 26/11/2020, Tòa án đã mở phiên hòa giải để các đương sự tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Tuy nhiên các đương sự không thống

nhất được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án nên hòa giải không thành. Do đó Tòa án mở phiên tòa để xét xử đối với vụ án.

Tại phiên tòa:

+ *Nguyên đơn ông Trương Công T, bà Trần Thị T1 trình bày:* Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên buộc vợ chồng ông Lê Trọng Ch và bà Đinh Thị L phải trả lại diện tích 1,7m² đất nằm trong diện tích 357m² đất thuộc thửa đất số 685, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại thôn Ph, xã Đ, huyện T, tỉnh Bình Thuận, theo Giấy chứng nhận số BB 792042 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 25/5/2010 đứng tên hộ ông Trương Công T, bà Trần Thị T1; Buộc vợ chồng ông Ch, bà L phải tháo dỡ tài sản trên đất, khôi phục lại hiện trạng ban đầu.

- Ngoài ra nguyên đơn còn cho rằng, đối với phần diện tích tăng thêm thì hộ gia đình nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để nguyên đơn cung cấp giấy chứng nhận để chứng minh quyền sử dụng đối với diện tích 413,5m² đất tăng thêm.

+ *Bị đơn ông Lê Trọng Ch và bà Đinh Thị L trình bày:* Sau khi nhận chuyển nhượng và hoán đổi đất của ông Nguyễn Đức T4, bị đơn sử dụng ổn định, liên tục, thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất đầy đủ đối với Nhà nước, không tranh chấp với ai. Bị đơn khẳng định không lấn đất của nguyên đơn, sử dụng đất theo đúng ranh mốc, theo Giấy chứng nhận đã được cấp. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

+ *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tánh Linh:*

- Đại diện Viện kiểm sát, phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định của tố tụng dân sự năm 2015 và các đương sự được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ.

- Quan điểm về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Về án phí và chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra, xem xét tại phiên tòa, căn cứ lời khai của các đương sự, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Theo đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông Trương Công T, bà

Trần Thị T1 yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên buộc vợ chồng ông Lê Trọng Ch và bà Đinh Thị L phải trả lại diện tích 1,7m² đất; Buộc vợ chồng ông Ch, bà L phải tháo dỡ tài sản trên đất, khôi phục lại hiện trạng ban đầu. Do đó Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” được quy định tại khoản 2, khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; Bị đơn có nơi cư trú tại xã Đ, huyện T, đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại: xã Đ, huyện T, tỉnh Bình Thuận nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình chuẩn bị xét xử, Tòa án đã tổng đạt đầy đủ, hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án cho các đương sự theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trương Thị Ánh Th1, chị Trương Thị Thu H1 vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã ủy quyền tham gia tố tụng; anh Lê Trọng Ch1, anh Lê Trọng Th1 đã trình bày lời khai thể hiện tại hồ sơ vụ án, có đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt, đã ủy quyền tham gia tố tụng nên Tòa án xét xử vắng mặt chị Th1, chị H1, anh Ch1 và anh Th1 theo quy định tại khoản 1 Điều 227 và khoản 1, khoản 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Người làm chứng là ông Nguyễn Đức T4 đã trình bày lời khai thể hiện tại hồ sơ vụ án, có đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt, việc vắng mặt người làm chứng không ảnh hưởng đến việc giải quyết toàn diện vụ án nên Tòa án xét xử vắng mặt ông T4 theo quy định tại khoản 2 Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tòa án đã tiến hành hòa giải để các đương sự tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án nhưng hòa giải không thành. Do đó, Tòa án mở phiên tòa để xét xử đối với vụ án.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc vợ chồng ông Lê Trọng Ch và bà Đinh Thị L phải trả lại diện tích 1,7m² đất nằm trong tổng diện tích 357m² đất của nguyên đơn:

3.1 Về tính hợp pháp đối với quyền sử dụng đất của nguyên đơn và bị đơn: Cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận nguồn gốc đất của hộ gia đình nguyên đơn và bị đơn đều nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Đức T4. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất thì đất chưa được tách thửa, sau khi nhận chuyển nhượng, cả nguyên đơn và bị đơn đều tự liên hệ làm thủ tục, thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất đối với Nhà nước và được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận vào ngày 25/5/2010. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, cả nguyên đơn và bị đơn đều sử dụng ổn định, liên tục, không tranh chấp. Do đó quyền sử dụng đất của nguyên đơn và bị đơn đều hợp pháp đồng thời đây là các tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

3.2.1 Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của nguyên đơn: Nguyên đơn nhận

chuyển nhượng đất của hộ ông Nguyễn Đức T4, bà Trần Thị Th4 vào năm 1999. Đến ngày 16/4/2010 mới lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được UBND xã Đ, huyện Tánh Linh chứng thực; Theo đó hộ ông T4, bà Thu chuyển nhượng cho hộ ông T, bà T1 diện tích 357m² đất thuộc thửa đất số 685, tờ bản đồ số 6 theo Giấy chứng nhận số I 199434 do UBND huyện T cấp ngày 10/6/1997 đứng tên hộ ông T4, bà Thu (BL 118-120);

Nguyên đơn cho rằng sau khi nhận chuyển nhượng, năm 2000 vợ chồng nguyên đơn xây dựng phần móng nhà có thụt vào khoảng 40cm so với ranh đất giáp hộ ông Ch, bà L. Đến năm 2001, nguyên đơn xây dựng 01 ngôi nhà cấp 4 trên nền móng đã xây trước đó, từ khi xây dựng nhà đến năm 2019, nguyên đơn sử dụng ổn định, liên tục, không tranh chấp với ai. Nguyên đơn cho rằng năm 2018, bị đơn xây dựng nhà mới, có lần sang 1,7m² đất chiều rộng là 0,05m, chiều dài là 34,5m nằm trong diện tích đất của nguyên đơn đang quản lý, sử dụng, do đó yêu cầu bị đơn phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm.

3.2.2 Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của bị đơn: Bị đơn nhận chuyển nhượng đất của hộ ông Nguyễn Đức T4, bà Trần Thị Th4 vào năm 2000. Tại thời điểm chuyển nhượng, đất chưa tách thửa nên chưa được cấp giấy chứng nhận. Sau khi nhận chuyển nhượng, bị đơn xây móng (kiềng) và hàng rào bao quanh hết đất để làm ranh đất và xây dựng một ngôi nhà cấp 4, diện tích khoảng 110m², móng xây bằng đá chẻ, bị đơn xây móng và nhà sát ranh đất; hộ ông T, bà T1 không ngăn cản cũng không có ý kiến gì. Sau khi xây dựng nhà, ông Ch, bà L sử dụng ổn định, liên tục, không tranh chấp với ai.

Đến ngày 16/4/2010, bị đơn với hộ ông T4, bà Th4 mới lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được UBND xã Đ, huyện Tánh Linh chứng thực; Năm 2018, hộ ông Ch, bà L đập bỏ nhà cũ để xây dựng nhà mới theo nền móng của ngôi nhà cũ đã xây trước đó.

3.3 Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ vào Mạnh chinh lý khu đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai T lập ngày 18/11/2019 so với diện tích 357m² đất theo giấy chứng nhận số BB 792042 do UBND huyện T cấp ngày 25/5/2010 đứng tên hộ nguyên đơn thì diện tích thực tế nguyên đơn đang sử dụng biến động tăng 413,5m² đất so với giấy chứng nhận đã cấp; Diện tích đất thực tế bị đơn đang sử dụng cũng biến động tăng so với giấy chứng nhận của bị đơn; Tòa án đã tiến hành xác minh và yêu cầu Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai T cung cấp thông tin về hiện trạng biến động trên thực tế so với giấy chứng nhận, kết quả như sau: Nguyên nhân biến động tăng thêm hoặc giảm do có sai số trong quá trình đo đạc giữa hai thời kỳ (đo đạc thủ công theo Chỉ thị 299/TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng chính phủ (bản đồ 299) so với thời kỳ đo đạc theo bản đồ địa chính).

Tại phiên tòa, nguyên đơn cho rằng nguyên đơn đang quản lý, sử dụng diện tích biến động tăng là 413,5m² đất so với giấy chứng nhận, toàn bộ diện tích đất này đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận từ trước khi xảy ra tranh chấp với bị

đơn - Đây là tính tiết mới phát sinh tại phiên tòa; Hội đồng xét xử đã quyết định tạm ngừng phiên tòa để nguyên đơn cung cấp tài liệu, chứng cứ thể hiện quyền sử dụng đối với 413,5m² đất nêu trên; Ngày 26/01/2020 nguyên đơn chỉ cung cấp được các tài liệu như: Bản sao có chứng thực Giấy chứng nhận số I 199434 do UBND huyện T cấp ngày 10/6/1997 đứng tên hộ ông Nguyễn Đức T4, bà Trần Thị Th4 (sổ chung của toàn bộ khu đất), bản sao giấy sang nhượng đất thổ cư giữa ông Nguyễn Hồng Kỳ và ông Trương Công T, đơn đề nghị Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc đất tranh chấp của ông Trương Công T.

Hội đồng xét xử xét thấy toàn bộ các tài liệu này không thể hiện quyền sử dụng đối với diện 413,5m² đất biến động tăng thêm của nguyên đơn; Về giấy sang nhượng đất đề ngày 07/3/1995 giữa ông T và ông Nguyễn Hồng K không thể hiện được vị trí, tứ cận, không nằm trong phần diện tích đất đang tranh chấp giữa các bên, mặt khác ông Nguyễn Hồng K không trực tiếp sử dụng đất liền kề với nguyên đơn, xuyên suốt quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn đều khai nhận toàn bộ nguồn gốc đất nguyên đơn đang quản lý, sử dụng do nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Đức T4; Như vậy ngoài diện tích 357m² đất đã được cấp theo giấy chứng nhận, nguyên đơn không có bất cứ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh quyền sử dụng đối với phần diện tích tăng thêm là 413,5m² đất; Do đó những tài liệu nguyên đơn cung cấp thêm đều không phải là chứng cứ, không có giá trị chứng minh cho lời khai của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận.

Đối với yêu cầu đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ của nguyên đơn: Nguyên đơn đã có đơn yêu cầu đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ, Tòa án đã thực hiện theo yêu cầu của nguyên đơn; Kết quả đo đạc đều phù hợp hiện trạng đất, do đó đối với yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc lại của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

Căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và hộ ông Nguyễn Đức T4, bà Trần Thị Th4 (BL 118-119) thì diện tích chuyển nhượng cho nguyên đơn là 357m² phù hợp với giấy chứng nhận đã được cấp cho nguyên đơn; Tuy nhiên diện tích trên thực tế nguyên đơn đang sử dụng tăng đến 413,5m² đất; Như vậy diện tích thực tế đang quản lý, sử dụng của nguyên đơn so với diện tích được cấp giấy chứng nhận không những không bị thiếu mà còn lớn hơn rất nhiều so với diện tích được cấp giấy chứng nhận.

Từ những căn cứ nêu trên, xét thấy không có căn cứ để xác định hộ ông Ch, bà L lấn đất của hộ ông T, bà T1. Do đó yêu cầu của nguyên đơn ông Trương Công T, bà Trần Thị T1 đề nghị Tòa án buộc vợ chồng ông Lê Trọng Ch và bà Đinh Thị L phải trả lại diện tích 1,7m² đất nằm trong diện tích 357m² đất thuộc thửa đất số 685, tờ bản đồ số 6, diện tích 357m² (hiện trạng là 770,5m² đất thuộc thửa đất số 140, tờ bản đồ số 59) theo Giấy chứng nhận số BB 792042 do UBND huyện T cấp ngày 25/5/2010 đứng tên hộ Trương Công T, bà Trần Thị T1 là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu buộc vợ chồng ông Lê Trọng Ch và bà Đinh Thị L phải tháo dỡ tài sản trên đất đã lấn chiếm, khôi phục lại tình trạng ban đầu:

Như đã phân tích tại mục [3] nêu trên, yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải trả lại diện tích $1,7m^2$ đã lấn chiếm là không có căn cứ chấp nhận; Mặt khác, tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/10/2019 về tài sản gắn liền với diện tích đất tranh chấp (ranh đất giữa hai thửa đất 684, 685): Hướng từ Đông sang Tây, từ ngoài vào trong thể hiện:

- Đoạn đầu: Đo bằng thước dây độ dài 10,4m tính từ bậc hiên nhà ông T ra đến mép đường, có 02 hàng rào. Trong đó hàng rào do ông T xây dựng năm 2001 cao 1,2m, kết cấu móng đá chẻ, tường xây gạch, trụ gạch có tô. Tường rào do ông Ch xây dựng năm 2018 cao 2m, kết cấu móng đá chẻ, tường xây gạch, trụ gạch có tô. Khoảng trống giữa hai tường rào là 3,5cm.

- Đoạn giữa: Khoảng trống giữa hai tường rào nhà ông T và ông Ch kích thước phía trước rộng 28cm, phía sau rộng 61cm, dài bằng chiều dài nhà ông T. Trên khoảng trống có 03 tấm đan che mưa cửa sổ của nhà ông T; Tấm đan thứ nhất âm sâu vào tường nhà ông Ch khoảng 7cm, chiều rộng tấm đan 34cm; Tấm đan thứ ba cách tường và không đụng vào tường nhà ông Ch, chiều rộng tấm đan 35cm; Trên khoảng không gian theo chiều thẳng đứng có một phần hiên nhà ông T đè sang nhà ông Ch khoảng 40cm.

- Đoạn sau: Tường rào do ông T xây dựng năm 2001, cao khoảng 1,2m, móng và tường xây gạch không tô nằm sát vách nhà ông Ch.

Như vậy đối với các tài sản gắn liền với đất như đã nêu trên, cả nguyên đơn và bị đơn đều xây dựng xong, ranh đất giữa nguyên đơn và bị đơn vẫn còn khoảng trống, đối với tường nhà bị đơn đã xây dựng là tường gắn liền với nhà bị đơn, liên kết chặt chẽ với kết cấu ngôi nhà do đó không thể tuyên buộc bị đơn phải tháo dỡ tài sản là bức tường gắn liền với nhà của bị đơn;

Đối với nguyên đơn, tài sản gắn liền với diện tích đất tranh chấp gồm: Tấm đan cửa sổ thứ nhất âm sâu vào tường nhà bị đơn khoảng 7cm, chiều rộng tấm đan 34cm; Trên khoảng không gian theo chiều thẳng đứng có một phần hiên nhà nguyên đơn đè sang nhà bị đơn khoảng 40cm; Hội đồng xét xử xét thấy việc tháo dỡ những tài sản này không những ảnh hưởng trực tiếp đến kết cấu nhà mà còn ảnh hưởng đến tính thẩm mỹ của cả hai ngôi nhà nguyên đơn và bị đơn; Do đó không thể tuyên buộc bị đơn phải tháo dỡ tài sản trên đất đã lấn chiếm, khôi phục lại tình trạng ban đầu như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5] Đối với phần diện tích biến động tăng thêm của nguyên đơn và bị đơn:

5.1 Đối với nguyên đơn, diện tích biến động tăng thêm là $413,5m^2$ chưa được đăng ký, cập nhật biến động: Tại văn bản số 1994/UBND-NC ngày 29/10/2020 của UBND huyện T xác định phần diện tích biến động tăng thêm $413,5m^2$ theo hiện

trạng sử dụng đất của hộ ông T, bà T1 phù hợp quy hoạch, được xem xét cấp giấy chứng nhận theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 99 Luật đất đai.

5.2 Đối với bị đơn, diện tích biến động tăng thêm 9,1m² chưa được đăng ký kê khai, cập nhật biến động.

Do đó để giải quyết toàn diện vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy nguyên đơn và bị đơn phải có trách nhiệm liên hệ với cơ quan cấp có thẩm quyền để đăng ký kê khai, cập nhật biến động theo đúng hiện trạng sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

[6] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng gồm: Chi phí đo đạc, vẽ bản đồ số tiền 1.662.000 đồng; Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 1.200.000 đồng; Chi phí định giá tài sản số tiền 1.900.000 đồng. Tổng cộng 4.762.000 đồng (*bốn triệu bảy trăm sáu mươi hai nghìn đồng*).

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án không xem xét giá trị đất tranh chấp, chỉ xem xét quyền sở hữu tài sản và tranh chấp quyền sử dụng đất, do đó nguyên đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm như đối với trường hợp vụ án không có giá ngạch.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 2, khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 92; khoản 1 Điều 227; khoản 1, khoản 2 Điều 228; khoản 2 Điều 229; Điều 144; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Các Điều 99; 166; Điều 170 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

- Các Điều 163; Điều 164; Điều 166 và Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Khoản 1 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Công T, bà Trần Thị T1 về việc: Buộc vợ chồng ông Lê Trọng Ch và bà Đinh Thị L phải trả lại diện tích 1,7m² đất nằm trong diện tích 357m² đất thuộc thửa đất số 685, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại thôn Ph, xã Đ, huyện T, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận số BB 792042 do UBND huyện T cấp ngày 25/5/2010 đứng tên hộ Trương Công T, bà Trần Thị T1, buộc vợ chồng ông Lê Trọng Ch, bà Đinh Thị L phải tháo dỡ tài sản trên đất, khôi phục lại hiện trạng ban đầu.

2. Hộ gia đình ông Trương Công T, bà Trần Thị T1 và hộ gia đình ông Lê Trọng Ch, bà Đinh Thị L có trách nhiệm liên hệ với cơ quan, cấp có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký kê khai, cập nhật biến đổi đối với phần diện tích đất tăng thêm theo đúng quy định của pháp luật về đất đai.

3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Trương Công T, bà Trần Thị T1 phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng tổng cộng số tiền 4.762.000 đồng (*bốn triệu bảy trăm sáu mươi hai nghìn đồng*); Gồm: Chi phí đo đạc, vẽ bản đồ số tiền 1.662.000 đồng; Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 1.200.000 đồng; Chi phí định giá tài sản số tiền 1.900.000 đồng; Ông Trương Công T, bà Trần Thị T1 đã nộp đủ tiền chi phí tố tụng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trương Công T, bà Trần Thị T1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng tiền phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ số tiền 600.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0026968 ngày 05/9/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Tánh Linh. Ông Trương Công T, bà Trần Thị T1 đã nộp đủ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm, các đương sự và có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (05/02/2021);

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Thuận;
- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- VKSND huyện Tánh Linh;
- Các đương sự (Kèm mảnh chính lý);
- Chi cục THADS huyện Tánh Linh;
- Lưu: VP, án văn, hồ sơ vụ án.

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

Ngô Văn Bình

