

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐỒNG HỚI
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Bản án số: 31/2021/DS-ST

Ngày: 11/11/2021

“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG HỚI, TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thanh Nhàn

Các hội thẩm nhân dân: 1. Ông: Dương Đức Bản

2. Bà: Đặng Thị Thu

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Xuân – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Hới tham gia phiên tòa: Bà Đinh Thị Đức - kiểm sát viên

Trong ngày 11/11/2021 tại Hội trường Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 06/2021/TLST-DS ngày 15/01/2021 về tranh chấp quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 133/2021/QĐXX-ST ngày 26/10/2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Bùi Văn T, sinh năm 1989. Địa chỉ: 48/48 khu phố 6 HBC, quận TĐ, TP HCM. Đại diện theo ủy quyền: ông Huỳnh Minh Đ và bà Nguyễn Thị Khánh H, Địa chỉ: 87 THĐ, TDP2, phường ĐP, TP ĐH, tỉnh QB. (Hợp đồng ủy quyền ngày 19/8/2020 và ký nhận ủy quyền ngày 21/8/2020). Ông T vắng, bà H và ông Đ có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: ông Trương Quang T – Luật sư – Công ty TNHH MTV Trương Quang T, địa chỉ: Số 2, đường Nguyễn Biểu, Tổ 2, TDP 2, phường ĐP, TP ĐH, tỉnh QB. Có mặt

2. Bị đơn: Công ty TNHH thương mại TTĐ (viết tắt Công ty TTTĐ), địa chỉ: Số 252 đường LTK, phường ĐP, TP. ĐH, tỉnh QB. Đại diện theo pháp luật: Bà Hoàng Thị N – Giám đốc; đại diện theo ủy quyền: ông Phan Văn Cường – Phó Giám đốc (Giấy ủy quyền ngày 10/3/2021), bà N vắng, ông Cường có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn Ông Bùi Văn T trong đơn khởi kiện ngày 16/12/2020, bản tự khai và thông qua người đại diện ủy quyền trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa trình bày: Ông Bùi Văn T là chủ sử dụng của thửa đất đã được cấp GCNQSDĐ CR.454172, thửa đất số 871, tờ bản đồ số 29 có diện tích 1794,7m² trong đó đất ở tại nông thôn: 795m², đất trồng cây lâu năm: 999,7m² tại thôn Lộc Đại, xã Lộc Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình do Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Quảng Bình đã cấp ngày 05/03/2020. Tại thời điểm 01/2020 ông làm thủ tục đo đạc, kiểm tra mốc giới thì hiện trạng trên thửa đất chưa có hàng rào. Sau khi Sở tài nguyên cấp, ông tiến hành việc đo đạc để tách thành nhiều thửa thì phát hiện phía Công ty TNHH MT&XD TTTĐ đã xây hàng rào lấn qua đất của ông. Cụ thể phần đất bị tranh chấp, có cạnh phía Đông Nam tiếp giáp với thửa đất của Công ty TNHH TM&XD TTTĐ. Công ty TNHH TM&XD TTTĐ đã xây dựng hàng rào gạch lấn qua phần đất cạnh Đông Nam với chiều dài của hàng rào bê tông lấn sang phần đất của ông khoảng 40,82m. Về chiều rộng lấn sang phần đất của ông là 0.09m và 2,79m. Tổng diện tích mà Công ty này đã lấn chiếm phần đất của ông khoảng 60m². Trên phần đất lấn sang đất của ông có hàng rào bê tông của Công ty TNHH TM&XD TTTĐ. Vì thế ông yêu cầu Công ty TNHH TM&XD TTTĐ gỡ bỏ hàng rào bê tông trái phép. Khi xảy ra tranh chấp mặc dù ông đã có yêu cầu công ty tháo dỡ ngay công trình hàng rào lấn chiếm đất ông ông trái phép, nhưng công ty vẫn thi công. Sau sự việc trên, UBND xã Lộc Ninh đã mời cả 2 bên để tiến hành hòa giải nhưng không thành. Tại buổi hòa giải tại UBND xã phía ông T đã thể hiện quan điểm nên mời cơ quan có thẩm quyền về đo đạc để xác định lại mốc ranh giới, nếu phía ông T sai thì ông chấp nhận theo quy định của pháp luật để nguyên hiện trạng, còn phía công ty sai thì ông T cũng chấp nhận bỏ ra 20.000.000đ để hỗ trợ việc tháo dỡ tường rào và xây lại. Tuy nhiên phía bị đơn không liên hệ với nguyên đơn để phối hợp thực hiện. Vì vậy nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết việc tranh chấp căn cứ vào kết quả đo đạc ngày 09/8/2021, buộc bị đơn trả lại phần đất lấn chiếm là 50,6m².

Đối với ý kiến xác định mốc giới khi tách đất, khi ông T giao cho bà H đi xác định mốc giới thì có ký các hộ liên kề vào năm 2019, riêng Công ty TNHH Thương mại và xây dựng TTTĐ có liên hệ với anh Cường để ký thì không liên hệ được, sự việc này phía ông T đã báo cáo với cơ quan làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trong hồ sơ cấp đất của ông T đã lấy kết quả tại biên bản xác định ranh giới mà phía Công ty TTTĐ xác định khi được cấp giấy chứng nhận cho công ty vào năm 2018. Đại diện nguyên đơn khẳng định hàng rào mà Công ty TTTĐ xây dựng là vào năm 2020. Vì tại thời điểm tháng

01/2020 ông T có làm các thủ tục đo đạc, kiểm tra mốc ranh giới thì hiện trạng thửa đất này chưa xây dựng hàng rào (nguyên đơn cung cấp 03 ảnh màu).

Đối với vấn đề chi phí đo đạc, định giá đất, nguyên đơn đã nộp toàn bộ tiền tạm ứng chi phí theo quy định. Nguyên đơn không có yêu cầu gì.

- Phía bị đơn, đại diện theo ủy quyền ông Phan Văn Cường trình bày: Công ty TNHH TM&XD TTTĐ được nhà nước giao đất vào ngày 11/01/2018, sử dụng ổn định, không tranh chấp, các mặt tiếp giáp có bờ tường rào kiên cố phân định ranh giới rõ ràng. Hộ ông T được nhà nước giao đất vào ngày 05/3/2020 thì không thể có chuyện công ty TTTĐ lấn sang phần đất của hộ ông T, điều đó là vô căn cứ vì hệ thống móng công ty TTTĐ đã hình thành và sử dụng ổn định trước khi ông T được giao đất. Có thể trong quá trình làm thủ tục cấp đất không xác định hiện trạng các hộ đang sử dụng, không xác định mốc giới, không ký xác nhận liền kề và các thủ tục cấp sổ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa đúng trình tự nên xảy ra sự việc như trên. Đại diện bị đơn cũng đã có ý kiến phía nguyên đơn không liên hệ với bị đơn khi đi xác định mốc giới, hộ liền kề

- Ngày 21/5/2021 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất đại thành phố Đồng Hới đã trả kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất và bổ sung Bảng kê tọa độ các điểm cơ bản theo GCNQSDĐ của ông Bùi Văn T.

Ngày 14/10/2021 phía đại diện nguyên đơn đề nghị không tiến hành hòa giải mà đề nghị đưa vụ án ra xét xử.

Đại diện Viện kiểm sát đã phát biểu ý kiến: việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, HTND đã được thực hiện theo đúng quy định của BLTTDS. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền lợi và nghĩa vụ của mình. Căn cứ vào quá trình giải quyết vụ án, tranh tụng tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX áp dụng Điều 26, 35, 39, 147 BLTTDS; Điều 115, 175, 176, 579 BLDS; Điều 12, 166, 170, 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 và khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội tuyên xử: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc Công ty TNHH xây dựng và TM TTTĐ tháo dỡ tường rào phía ranh giới đối với thửa đất 871 tờ bản đồ số 29 để trả lại phần đất lấn chiếm cho ông Bùi Văn T do hàng rào xây chồng lấn theo sơ đồ đo đạc ngày 09/8/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng Hới. Về án phí bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

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 thủ tục tố tụng: Tranh chấp phát sinh từ quan hệ đất đai bị lấn chiếm giữa các bên đã được hòa giải tại cơ sở theo quy định nhưng không có kết quả, nguyên đơn yêu cầu Tòa án nơi có tài sản xảy ra tranh chấp giải quyết phù hợp với quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 BLTTDS. Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới xem xét các chứng cứ kèm theo đơn khởi kiện đã đảm bảo đúng theo quy định tại Điều 186 BLTTDS nên đã thụ lý và giải quyết vụ án theo đúng thẩm quyền. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã ra thông báo thụ lý, tiến hành triệu tập các bên đương sự và tiến hành hòa giải nhưng xét thấy việc tiến hành hòa giải vụ án không có kết quả và nguyên đơn đề nghị không hòa giải nữa, ngày 11/11/2021 Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo Quyết định xét xử số 133/2021/QĐST-TCDS ngày 26/10/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1]. Về nguồn gốc sử dụng đất của các bên đương sự:

- Đối với thửa đất của ông Bùi Văn T là chủ sử dụng của thửa đất đã được cấp GCNQSDĐ CR.454172, thửa đất số 871, tờ bản đồ số 29 có diện tích 1794,7m² trong đó đất ở tại nông thôn: 795m², đất trồng cây lâu năm: 999,7m² tại thôn Lộc Đại, xã Lộc Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình do Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Quảng Bình đã cấp ngày 05/03/2020.

Về vị trí, kích thước thửa đất:

Phía Tây Bắc, KT: 13.30m + 11.60m + 11.60m

Phía Đông Bắc giáp thửa 206, thửa 278, thửa 59 KT: 1,96m + 22,66m + 2,62m + 13,62m + 6,7m

Phía Đông Nam giáp thửa số 59, KT: 40.95m + 1,42m

Phía Tây Nam giáp đường bê tông, KT: 4,38m + 40.62m

- Đối với nguồn gốc thửa đất của Công ty TNHH TM&XD TTTĐ được UBND tỉnh Quảng Bình cấp GCNQSDĐ CL561636, ngày 11/01/2018, thửa số 59, tờ bản đồ 29 có diện tích 5081,7m² tại thôn Lộc Đại, xã Lộc Ninh, hình thức sử dụng riêng, mục đích sử dụng: đất thương mại dịch vụ, thời hạn sử dụng đến ngày 15/10/2043, nguồn gốc sử dụng: nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm, công trình xây dựng được phép: nhà làm việc với diện tích sàn xây dựng: 97,3m².

Về vị trí, kích thước thửa đất: có rất nhiều cạnh tiếp giáp với các thửa liền kề, trong đó có cạnh tiếp giáp với thửa đất của ông Bùi Văn T

Phía Tây Bắc, KT: 43,20m

Phía Đông Bắc, KT: 6,70m

[2.2]. Về vị trí mốc giới giữa các bên gia đình:

Hiện trạng qua thực địa xác định vị trí mốc giới giữa các bên đang tranh chấp được xác định là hàng rào gạch kiên cố do công ty TTTĐ xây dựng.

Tháng 3/2020 phía ông T làm các thủ tục liên quan đến thửa đất thì phát hiện đất của ông bị chồng lấn bởi hàng rào gạch của Công ty TNHH TM&XD TTTĐ. Khi phát hiện sự việc ông đã có yêu cầu công ty tháo dỡ ngay công trình hàng rào lấn chiếm đất trái phép, nhưng công ty vẫn thi công. Sau sự việc trên, UBND xã Lộc Ninh đã mời cả 2 bên để tiến hành hòa giải nhưng không thành. Vì vậy nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết việc tranh chấp căn cứ vào kết quả đo đạc ngày 09/8/2021, buộc bị đơn trả lại phần đất lấn chiếm.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Việc sử dụng đất của các bên đều đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền cấp nên việc sử dụng đất đều hợp, tuy nhiên khi phía công ty TTTĐ xây dựng hàng rào ranh giới lại không yêu cầu cơ quan chuyên môn đến xác định để cắm mốc giới cũng như yêu cầu hộ liền kề cùng xác định mốc giới đất giữa các hộ gia đình để lập biên bản làm cơ sở, mà xây hàng rào nên xảy ra tranh chấp; mặc dù phía bị đơn có trình bày việc xây hàng rào đã được cơ quan chuyên môn giao đất, xác định mốc giới nhưng không xuất trình được căn cứ. Phía Công ty TTTĐ cho rằng công ty đã được cấp đất sử dụng ổn định từ năm 2018, không có tranh chấp, việc xây dựng đúng diện tích, xung quanh có hàng rào kiên cố phân định ranh giới rõ ràng. Phía nguyên đơn đã cung cấp hình ảnh mà nguyên đơn cho rằng tại thời điểm san ủi mặt bằng thửa đất vào năm 2018 cũng như thửa đất tại thời điểm chụp tháng 01/2020 (thời điểm nguyên đơn làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận) đều không có hàng rào xây kiên cố như hiện tại. Qua đo máy kiểm tra tọa độ, xác định được phần diện tích đất công ty đã xây dựng hàng rào có sự sai lệch, cụ thể:

(1) Phần lệch sang phần đất của ông T: theo Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên Bùi Văn T tại cạnh phía Đông Nam là một đường thẳng có KT 40,95m nhưng thực tế hiện hàng rào xác định ranh giới là đường gấp khúc chia thành 3 đoạn thẳng (có kích thước: 25m + 10,19m + 1,08m); tại cạnh 1 Đông Bắc có KT 6,70m nhưng thực tế hiện nay hàng rào xác định còn lại KT là 3,68m. Nên phần xây dựng lệch sang có diện tích xác định là 50,6m².

(2) Phần lệch về diện tích đất của Công ty TTTĐ: theo GCNQSDĐ mang tên Bùi Văn T, có 02 cạnh tiếp giáp đất Công ty TTTĐ, cạnh 1 phía Đông Bắc có KT: 6,70m nhưng thực tế hiện nay hàng rào xác định còn lại KT là 3,68m; cạnh 2 phía Đông Nam có KT: 1,42m nhưng thực tế hiện nay hàng rào xây dựng xác

định còn lại KT là 00m. Nên phần xây dựng lệch về đất Công ty TTTĐ có diện tích xác định là $5,4m^2$

[2.3].Như vậy cả hai bên đương sự sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận, có kích thước và tọa độ rõ ràng nhưng khi sử dụng đã để xảy ra sự sai lệch về mốc giới nên dẫn đến xây dựng hàng rào cũng sai lệch, công ty TTTĐ xây dựng lấn chiếm 1 phần diện tích đất của ông T ($50,6m^2$), nhưng lại xây dựng hàng rào 1 phần lùi về đất của Công ty TTTĐ ($5,4m^2$) (công ty bỏ ngoài hàng rào một phần diện tích đất theo giấy chứng nhận), Hội đồng xét xử nhận thấy: công trình xây dựng là hàng rào gạch do công ty TTTĐ xây, về kết cấu có thể tháo dỡ, về mục đích sử dụng đất của Công ty TTTĐ: Đất thương mại, dịch vụ còn của ông T mục đích là đất ở và trồng cây lâu năm. Do đó cần buộc Công ty TTTĐ phải tháo dỡ hàng rào trả lại mặt bằng đúng kích thước, vị trí tọa độ theo giấy chứng nhận QSDĐ cho ông T.

[3].Về chi phí định giá, chi phí thuê đo đạc và thẩm định đất: nguyên đơn đã làm đơn yêu cầu định giá và nộp tạm ứng toàn bộ chi phí theo yêu cầu nhưng tại phiên tòa không có ý kiến gì nên không xem xét.

[4].Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu theo quy định tại Điều 147 BLTTDS và khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 39; Điều 147 BLTTDS.

Áp dụng Điều 175, 176, 579 BLDS

Áp dụng Điều 166, 170 và 203 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc Công ty TTTĐ trả cho ông Bùi Văn T phần diện tích lấn chiếm $50,6m^2$ đất bằng cách tháo dỡ phần hàng rào gạch có tiếp giáp đất hai bên, gồm:

(1) Cạnh 1 phía Tây Nam thửa đất số 871 tờ bản đồ số 29 trả lại đúng KT 40,95m (tọa độ: X1936307.88, Y562126.32 và X1936287.47, Y562090.82);

(2) Cạnh 2 phía Tây Nam thửa đất số 871 tờ bản đồ số 29 trả lại đúng KT 1,42m (tọa độ: X1936314.02, Y562123.62 và X1936313.31, Y562122.39);

(3) Cạnh phía Đông Bắc thửa đất số 871 tờ bản đồ số 29 trả lại đúng KT 6,70m (tọa độ: X1936313.31, Y562122.39 và X1936307.88, Y562126.32).

2. Đối với phần diện tích đất 5,4m² thuộc giấy CNQSDĐ của Công ty TTTĐ tiếp giáp đất ông T nhưng đang nằm ngoài hàng rào, phía Công ty TTTĐ có quyền tháo dỡ hàng rào và điều chỉnh đúng theo giấy chứng nhận QSDĐ được cấp.

3. Án phí sơ thẩm dân sự: Điều 147 BLTTDS và khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Buộc Công ty TTTĐ phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm để sung quỹ nhà nước. Trả lại cho ông Bùi Văn T số tiền 300.000đ tạm ứng án phí tại Biên lai số AA/2020/0001819 ngày 05/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân thành phố Đồng Hới.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại khoản 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 quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử sơ thẩm công khai, đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận

- TAND tỉnh Quảng Bình;
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- VKSND TP Đồng Hới;
- Chi cục THADS TP.Đồng Hới;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- lưu án;

**T/M.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà**

Hoàng Thị Thanh Nhàn

