

Bản án số: **08/2024/DS-ST**
Ngày: 25 – 4 – 2024
V/v “Tranh chấp quyền
sử dụng đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÓN QUẢN, TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Hồng

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Phạm Thị Thanh Hương
2. Bà Hoàng Thị Phương

- Thư ký phiên tòa: ông Lê Nguyễn Khải Hoàn – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hón Quản, tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hón Quản, tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: Ông Dương Văn Sáu - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 tháng 4 năm 2024 và tuyên án ngày 25/4/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hón Quản, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 24/2023/TLST- DS ngày 15 tháng 3 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/2024/QĐXXST - DS ngày 19 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: 1. Lương Phú T, sinh năm 1984;

Địa chỉ: Khu phố B, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

2. Hồ Thị T1, sinh năm 1989 (vắng mặt)

Địa chỉ: K. A, phường H, thị xã B, Bình Dương.

Đại diện theo ủy quyền của bà T1: ông Lương Phú T (đồng nguyên đơn trong vụ án.)

Bị đơn: anh Hồ Văn T2, sinh năm 1989.(có mặt)

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ông Hồ Văn T3, sinh năm 1959 (có mặt)

Cùng địa chỉ: khu phố G, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước.

(Ông Lương Phú T có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

+ Trong quá trình giải quyết vụ án, và tại phiên Tòa nguyên đơn ông Lương Phú T và bà Hồ Thị T1 trình bày:

Ông Lương Phú T và bà Hồ Thị Thanh đ sở hữu chung 01 thửa đất số 73 tờ bản đồ số 59 tọa lạc tại khu phố G, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước có diện tích 10.691,7m² đã được nhà nước cấp GCNQSD đất số DC 304289 và DC 304290 ngày 30/8/2021. Nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng. Thửa đất có tứ cận phía bắc giáp đường trục chính khu công nghiệp T, phía Nam giáp thửa đất số 136, phía Đông giáp thửa đất số 76, phía Tây giáp thửa đất số 74. Khoảng tháng 8, tháng 9 năm 2021, ông T và bà T1 phát hiện 01 phần đất thuộc thửa đất của ông, bà đã bị hộ ông Hồ Văn T3, thửa số 74 (giáp ranh phía tây) lấn chiếm một phần đất có chiều ngang khoảng 2,4m đến 2,5m kéo dài hết ranh đất với tổng diện tích lấn chiếm hơn 250m. Ông, bà đã làm đơn yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết nhưng phía ông Hồ Văn T3 không có mặt, không có thiện chí giải quyết.

Do đó ông Lương Phú T và bà Hồ Thị T1 khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản giải quyết buộc hộ ông Hồ Văn T3 trả lại phần đất đã lấn chiếm.

Quá trình giải quyết vụ án, ông T, bà T1 phát hiện thửa đất 74, hộ ông Hồ Văn T3 đã tặng cho con ông T3 là ông Hồ Văn T2, do đó ông Lương Phú T và bà Hồ Thị T1 thay đổi người bị kiện là ông Hồ Văn T2, buộc ông Hồ Văn T2 trả lại diện tích đất đã lấn chiếm như trên.

+ Trong quá trình giải quyết vụ án, và tại phiên Tòa bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phía bị đơn trình bày:

Ông T3 và ông T2 đã nhận được Thông báo thụ lý vụ án của Tòa án và biết được nội dung của ông T và bà T1 chủ đất liền kề khởi kiện. Ông T3 trình bày về nguồn đất đang tranh chấp, ông mua lại ông T4 (không nhớ rõ họ tên) vào năm 1991, diện tích mua khoảng 02 (ha). Sau đó, ông có cho em vợ là Hồ Hữu T5 1/2 diện tích đất (khoảng 10.000m²). Nhưng sau đó, ông T5 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN QSDĐ) khoảng 1,1 ha. (do trong gia đình nên ông cũng đồng ý và không có tranh chấp). Khi mua của ông T4 ông T3 bỏ tiền mua khoảng 1,5 chỉ vàng. Số tiền này của vợ chồng ông T3 tiết kiệm mua. (Vợ ông T3 tên Hồ Thị H - sinh năm 1960). Năm 1999, hộ ông T3 được cấp GCNQSDĐ diện tích là 8.816m². Tứ cận: Phía Bắc

giáp đường đất; Phía Nam giáp ông Hoàng L, Hồ P; Phía Tây giáp hành lang đường rày; Phía Đông giáp ông Hồ Hữu T5.

Sau đó, nhà nước thu hồi đất để làm đường trục chính thì ông còn lại 7382,5m² và được nhà nước cấp lại GCNQSDĐ cho hộ gia đình ông. Quá trình ông sử dụng đất ổn định không có tranh chấp với ai. Phía ông Hồ Hữu T5, khi bán đất cho ông T, bà T1 thì ông, ông T5, em bà Hồ Thị T1 (không nhớ tên) xác định ranh giới bằng cách đóng cọc hai đầu bằng sắt (Điểm đầu và điểm cuối), sau đó ông T3 rào bằng các cột nọc tiêu. Nay trước yêu cầu khởi kiện của ông T, bà T1 thì ông T3 và ông T2 không đồng ý. Ông T3 và ông T2 đã sử dụng đúng diện tích đất nhà nước cấp.

Ngoài ra, thửa đất lúc đầu đứng tên hộ ông T3 nhưng hiện nay gia đình đã tặng cho hoàn toàn cho con là Hồ Văn T2 - sinh năm 1989 (con trai thứ ba của ông) Hiện nay, ông T2 đã được đứng tên GCNQSDĐ vào khoảng tháng 11/2022 và có toàn quyền sử dụng, định đoạt thửa đất.

Tại phiên Tòa Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hớn Quản đã phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán đã cơ bản tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự về việc thu thập chứng cứ, giải quyết vụ án từ khi, nhận đơn, thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử mở phiên tòa. Tuy nhiên, việc xử lý đơn khởi kiện và xét xử vụ án đã vi phạm về thời hạn theo quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự, cần xem xét rút kinh nghiệm. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Ngoài ra, Viện kiểm sát không có ý kiến gì thêm.

Về nội dung vụ án: Căn cứ các tài liệu mà Tòa án thu thập được, phần tranh luận của các đương sự tại phiên Tòa, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn, buộc bị đơn di dời hàng rào, trả lại diện tích đất đã lấn chiếm của nguyên đơn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Án phí và các chi phí tố tụng khác đương sự phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Đơn khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải trả lại đất đã lấn chiếm thì đây là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo quy định tại Điều 203 Luật đất đai 2013 và thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 9, Điều 26 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015. Diện tích đất tranh chấp và bị đơn cũng có nơi cư trú nằm trên địa bàn của huyện H

nên căn cứ điểm c, khoản 1 Điều 39 và điểm a, khoản 1 Điều 35 Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thủ tục tố tụng.

[2] Về nội dung vụ án:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định: Các bên đang tranh chấp về ranh giới giữa 02(hai) thửa đất là thửa 73 của phía các đồng nguyên đơn và thửa đất số 74, tờ bản đồ 59 của bị đơn cùng tọa lạc tại Khu phố G, Thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước. Nguyên nhân dẫn đến sự tranh chấp theo phía nguyên đơn là phía bị đơn tự ý di dời hàng rào năm 2021 và các đồng nguyên đơn căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp, để xác định bị đơn có sự lấn chiếm đất. Tại thủ tục hòa giải ở cơ sở, bị đơn không hợp tác để hòa giải, các bên đã không thể thỏa thuận được nên ông T, bà T1 khởi kiện để bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp dẫn đến tranh chấp.

[3] Xét về chứng cứ pháp lý của các bên về quyền sử dụng đất: Quyền sử dụng đất của nguyên đơn và bị đơn đều có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

+ Phía đồng nguyên đơn cung cấp nguồn gốc đất được chuyển nhượng và được huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 304289 và DC 304290 ngày 30/8/2021 với diện tích 10.691,7m².

+ Phía bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông T3, ông T2 cung cấp nguồn gốc đất tự nhận chuyển nhượng từ những năm 1991 và được UBND huyện B cũ công nhận đất, cấp GCNQSDĐ vào ngày 0/10/1999 với diện tích đất là 8618m². Năm 2021, Nhà nước thu hồi 895,8m² diện tích đất trên để làm đường trục chính từ Quốc lộ A vào Khu công nghiệp T, và UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 304264 ngày 16/08/2021, đứng tên hộ ông Hồ Văn T3 diện tích 7.382,5m². Đến năm 2022, hộ ông T3 tặng cho toàn bộ diện tích đất trên cho ông Hồ Văn T2 (con ông T3) đứng tên và cũng đã UBND huyện H cấp GCNQSDĐ số DH 915400 ngày 16/01/2022.

Như vậy, các đồng nguyên đơn, bị đơn đều có các căn cứ hợp pháp để xác lập quyền sử dụng, định đoạt đối với thửa đất, diện tích đất được cấp và được Nhà nước công nhận, bảo vệ quyền sử dụng đất.

[4] Xét ý kiến của các đồng nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án giải quyết việc bị đơn lấn chiếm đất. Cụ thể:

Căn cứ vào sơ đồ đo đạc đã được Sở T6, theo yêu cầu của phía đồng nguyên đơn thì diện tích ông T2, ông T3 lấn chiếm theo sơ đồ đo đạc là 288.8m². Tại phiên Tòa các bên không tự thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án. Hiện trạng, phía ông T2, ông T3 có dựng hàng rào lưới B40, chiều dài theo cạnh giáp ranh với ông T, bà T1 là 122,51m.

Để có căn cứ giải quyết vụ án Tòa án đã xem xét diện tích đất được cấp của nguyên đơn, bị đơn, ranh giới thể hiện trên tọa độ của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối chiếu với sơ đồ đo đạc đo vẽ hiện trạng đất tranh chấp để làm căn cứ giải quyết vụ án. Tuy nhiên, qua trả lời của phía Công ty Đ cho thấy, theo bản đồ của thị trấn T thì bản đồ đó là hệ tọa độ giả định. Do là ranh giới giả định nên không có đủ căn cứ để thể hiện theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên bản đồ tranh chấp ngày 22/9/2023. Như vậy, việc áp hệ tọa độ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện trạng sử dụng của các bên là không có căn cứ để giải quyết. Do đó, cần căn cứ vào các chứng cứ khác, hiện trạng sử dụng đất, diện tích đất được cấp của các bên để Hội đồng xét xử xem xét quyết định.

[5] Đối chiếu sơ đồ đo đạc theo hiện trạng được Sở tài nguyên môi trường tỉnh Bình Phước thẩm định và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của phía bị đơn bà đồng nguyên đơn cho thấy phía bị đơn không sử dụng đúng thể hiện theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể: Các ranh giới của thửa đất phía đồng nguyên đơn với các thửa 136, 76 phía Đông, phía Nam đều có hàng rào ổn định đúng theo ranh giới của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phía Tây giáp đường trục chính Tân Khai II. Phía bị đơn cũng có ranh giới ổn định với phía Nam thửa 81 của ông Hồ P và cũng có hàng rào ổn định và 01 phần giáp với thửa đất 136 cũng có hàng rào của thửa 136 làm ranh giới. Tuy nhiên, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông T3 năm 2021 và năm 2022 đứng tên ông Hồ Văn T2 phần đất phía Nam (BL 99, BL 04) giáp thửa 136 thì phần tiếp giáp chỉ thể hiện có chiều rộng là 10.29m, sau đó là giáp phía Đông với thửa 73, nhưng thực tế hàng rào của ông T3 sử dụng có chiều rộng giáp thửa 136 là 12,20m, rộng hơn so với GCNQSDĐ cấp 2,31m kéo thẳng dài đến phía đường trục chính Tân Khai II. Điều này ảnh hưởng đến diện tích được cấp thay đổi của phía bị đơn, từ 7382.5m² lên đến 7.599.2m² (đã bao gồm phần tranh chấp với nguyên đơn). Như vậy, căn cứ số liệu phục vụ đo vẽ theo hiện trạng, đối chiếu với số liệu theo trích lục đo bản đồ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phía bị đơn cho thấy sự thay đổi theo hiện trạng của thửa đất số 74 về ranh giới với thửa 73 là chủ yếu, việc nguyên đơn căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, căn cứ hiện trạng cho rằng bị đơn di dời hàng rào lấn chiếm phần đất của nguyên đơn là có cơ sở. Điều này cũng phù hợp với lời khai của ông Hồ Hữu T5, người chuyển nhượng đất cho phía đồng nguyên đơn, trước đây về cọc ông Hồ Hữu T5 không đứng ra cắm cọc chỉ ranh như phía ông T3 trình bày, việc làm hàng rào bằng cọc gỗ và kéo dây kẽm gai là do ông T3 tự làm. Ngoài ra, việc ông T3 cho rằng lấy ranh mốc từ cây cao su của nhà ông sang phía đất của ông T, bà T1 làm ranh giới 3m theo thỏa thuận của ông và ông Hồ Hữu T5 từ năm 1991 là không có cơ sở, bởi tại thời điểm nhà nước thu hồi đất và xác định diện tích đất bồi thường đã tiến hành xem

xét các điểm ranh giới giữa thửa 74, 73. Cụ thể: tại thời điểm 29/3/2021 khi tiến hành đo đạc hiện trạng thửa đất số 74 thì ranh giới với thửa 73 là đường ranh thoát nước (BL62) nhưng tới thời điểm xác minh hiện trạng để đo vẽ thửa 73 ngày 15/6/2021 thì ranh giới giữa thửa 74, 73 được xác định bằng hàng cột bê tông. Như vậy, sau khi có cơ sở xác định sự thay đổi về hiện trạng hàng rào do ông T3 xây dựng đã ảnh hưởng đến hiện trạng sử dụng đất từ thời điểm 8/2021 đến nay và việc các đồng nguyên đơn yêu cầu buộc ông Hồ Văn T2 di dời hàng rào trả lại đất đã lấn chiếm là có căn cứ. Từ những nhận định nêu trên, cần xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn T, bà T1 đối với bị đơn ông Hồ Văn T2.

[6] Tại phiên Tòa ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử về việc tuân theo pháp luật và nội dung vụ án nên cần chấp nhận.

[7] Về án phí và các chi phí tố tụng khác: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch. Ngoài ra, chi phí định giá, thẩm định, chi phí đo đạc phía bị đơn phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, các Điều 35, 39, 93, 203, 147, 227, 233, 244, 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 97, 167, 202, 203 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng các Điều 158, 203, 221 của Bộ luật dân sự năm 2015;

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 và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lương Phú T, bà Hồ Thị T1 về tranh chấp quyền sử dụng với ông Hồ Văn T2.

2. Buộc ông Hồ Văn T2 di dời hàng rào trả lại diện tích đất 288,8m² cho ông Lương Phú T, bà Hồ Thị T1. Đất có tứ cận:

- Phía Bắc giáp đường nhựa trục chính Khu công nghiệp T II rộng 2,5m.
- Phía Nam giáp thửa 136 rộng 2,4m.
- Phía Đông giáp thửa 73 dài 122,51m
- Phía Tây giáp thửa 74 dài 122.16m.

(Toàn bộ vị trí đất tranh chấp có sơ đồ đo đạc kèm theo bản án)

3. Các ông bà Hồ Văn T2, Lương Phú T, Hồ Thị T1 có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh lại quyền sử dụng đất đúng hiện trạng theo quy định của pháp luật.

4. Về án phí:

Ông Lương Phú T, bà Hồ Thị T1 không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm. Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước hoàn trả lại cho ông T, bà T1 số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí Dân sự sơ thẩm ông Lương Phú T đã nộp theo phiếu thu số 0014532 ngày 15/3/2023. Ông Hồ Văn T2 phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí Dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

5. Về chi phí tố tụng khác:

Ông Hồ Văn T2 phải chịu Chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, tổng số tiền 37.300.000đ (Ba mươi bảy triệu, ba trăm ngàn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng ông Lương Phú T, bà Hồ Thị T1 đã nộp tại Tòa án. Ông Hồ Văn T2 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Lương Phú T, bà Hồ Thị Thanh 3 (Ba mươi bảy triệu, ba trăm ngàn đồng).

6. Các đương sự có mặt tại phiên Tòa, vắng mặt khi tuyên án không có lý do, có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự không có mặt tại phiên Tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ để được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKSND huyện Hớn Quản;
- Chi cục THADS huyện Hớn Quản;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Mạnh Hồng