

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN DUY XUYÊN
TỈNH QUẢNG NAM

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

Số: 43/2017/DS-ST

Ngày 29/9/2017

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DUY XUYÊN, TỈNH QUẢNG NAM

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

Thẩm phán-chủ tọa phiên tòa : Bà Võ Thị Tám.

Các hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Minh Phúc và bà Hứa Thị Hoàng

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Nhung – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Duy Xuyên.

- Đại diện V1ện kiểm sát nhân dân huyện Duy Xuyên tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Nga – Kiểm sát V1ện.

Ngày 29/9/2017 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 13/2016/TLST-DS, ngày 26/4/2017 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2017/QĐXX-ST, ngày 15/9/2017, giữa các đương sự:

1. *Đồng nguyên đơn:* Anh Mã Phước V, sinh năm 1982 và chị Lê Thị Tường V, sinh năm 1985

Địa chỉ: Thôn TC, xã DS, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Mã Phước P, sinh năm 1954. (Văn bản ủy quyền ngày 08/5/2017)

Địa chỉ: Thôn TC, xã DS, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam.

2. *Bị đơn:* Anh Võ Văn T, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Thôn TC, xã DS, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam.

Ông Võ Văn T ủy quyền cho bà Nguyễn Thị V1 tham gia tố tụng tại phiên tòa (Văn bản ủy quyền ngày 26/9/2017)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Nguyễn Thị V1, sinh: 1990

Địa chỉ: Thôn TC, xã DS, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam.

4. *Người làm chứng:*

- Ông Nguyễn Trường C, sinh năm 1974

Địa chỉ: Thôn TC, xã DS, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện lập ngày 25/4/2017, bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án đại diện nguyên đơn ông Mã Phước P trình bày:

Ngày 28/10/2015, anh Mã Phước V và chị Lê Thị Tường V có nhận chuyển nhượng của chị Nguyễn Thị L một ngôi nhà xây cấp 4 tọa lạc trên diện tích đất là 173m² tại thửa số 1307, tờ bản đồ số 2, tại Thôn TC, xã DS, huyện Duy Xuyên. Đến ngày 27/11/2015, anh chị được UBND huyện Duy Xuyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất trên, số giấy chứng nhận BY 799659. Thửa đất có tứ cận và số đo như sau: Phía Bắc giáp đất bằng chưa sử dụng có số đo 10.50m; Phía Nam giáp đất ở của bà Cao Thị T có số đo 11m; Phía Tây giáp đất ở ông Võ Văn T, bà Nguyễn Thị N và ông M gồm các số đo 4.0m + 6.07 + 5.93m; Phía Đông giáp đường bê tông có số đo 16m. Diện tích 1730m². Diện tích này đã trừ đường bê tông. Khi chị L làm nhà có chừa ra 1m ở phía Tây để mở cửa sổ. Hiện nay diện tích đất của anh V thiếu 23m², trong đó anh Võ Văn T đã lấn chiếm 5,2m². Khi bà L nhận chuyển nhượng đất của bà T thì bà T có cắm 2 cột mốc, rồi khi bà L làm nhà có chừa ra 1m, tính từ 2 cột mốc này để mở cửa sổ nhưng khi làm nhà, anh T đã nhổ 2 cột mốc này và xây nhà áp sát tường anh V

Vì vậy đề nghị anh Võ Văn T và chị Nguyễn Thị V1 trả lại diện tích đã lấn chiếm 5,2m². Vì anh T đã xây dựng nhà ở kiên cố nên tôi yêu cầu anh T trả giá trị quyền sử dụng đất tương đương với diện tích đất trên là 26.000.000đ (Hai mươi sáu triệu đồng).

Tại văn bản trả lời ý kiến lập ngày 08/5/2017 và quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bị đơn chị Nguyễn Thị V1, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Vào ngày 29/9/2016, anh Võ Văn T và chị Nguyễn Thị V1 có nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Trường C và bà Huỳnh Thị Diệu T2 thửa đất với diện tích 136,4m², tại thửa số 1278, tờ bản đồ số 02, Thôn TC, xã DS, huyện Duy Xuyên. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 152948. Đến ngày 11/10/2016, Ủy ban nhân dân huyện Duy Xuyên đã điều chỉnh thay đổi nội dung giấy chứng quyền sử

dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất của ông Nguyễn Trường C và bà Huỳnh Thị Diệu T2 sang cho anh Võ Văn T và chị Nguyễn Thị V1. Khi nhận chuyển nhượng đất, ông C là chủ đất có nói cho anh T biết là diện tích thửa đất bị thiếu khoảng 6m so với giấy chứng nhận nhưng anh T vẫn đồng ý mua. Hiện nay theo kết quả đo đạc thì diện tích đất của anh chị thực tế là 132m² với tứ cận như sau; Phía Đông giáp nhà đất anh Mã Phước V có số đo 6.06m; Phía Tây giáp đường bê tông, cách mép đường bê tông 0,7m có số đo 6m; Phía Bắc giáp đất ông Phạm Minh có số đo 21.53m; Phía Nam giáp đất ở ông Phạm Tài có số đo 22,5m.

Anh T thừa nhận có 2 cột mốc nhưng đây là cột mốc do ông C, là chủ đất cũ cắm để xác định chiều ngang thửa đất bán cho anh chị chứ không phải là cột mốc cắm để xác định ranh giới giữa 2 bên.

Hiện nay đất của anh chị vẫn thiếu 4,4m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh làm nhà trên đúng thửa đất anh nhận chuyển nhượng, anh không lấn chiếm đất của anh V, chị V. Còn đất của anh V thiếu là do có sự biến động đất do làm đường bê tông nên anh chị không đồng ý với yêu cầu của anh V và chị V.

Người làm chứng ông Nguyễn Trường C xác nhận:

Nguyên thửa đất anh C chuyển nhượng cho anh T và chị V1 có nguồn gốc là của ông Phạm T và bà Nguyễn Thị N. Năm 2011, anh nhận chuyển nhượng thửa đất này với chiều dài là 23,4m, chiều ngang 6m. Diện tích là 136,4m². Đến tháng 10 năm 2016 thì vợ chồng anh chuyển nhượng cho vợ chồng anh T. Trong các lần chuyển nhượng thì cơ quan Nhà nước không đo đạc lại cụ thể mà chỉ chuyển nhượng căn cứ diện tích trên giấy tờ có sẵn. Năm 2013, khi bà L là chủ thửa đất anh V đang ở làm nhà có xảy ra tranh chấp với gia đình anh. Ủy ban nhân dân xã Duy Sơn có xuống đo đạc lại xác định bà L đã làm hết phần đất của bà và 2 bên thỏa thuận ranh giới hiện tại là ranh giới giữa 2 thửa đất.

Công văn số 1116/UBND-TNMT ngày 12/9/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Duy Xuyên thì khi bà Nguyễn Thị L chuyển nhượng thửa đất số 1307, tờ bản đồ số 02 cho anh Mã Phước V và chị Lê Thị Tường V; Ông Nguyễn Trường C chuyển nhượng thửa đất số 1278, tờ bản đồ số 02, thuộc xã Duy Sơn thì Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Duy Xuyên không thực hiện V1ệc đo đạc lại diện tích này.

Công văn số 892/CNVPĐK ngày 28/9/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Duy Xuyên: Cuối năm 2011, trước khi tham mưu cấp có thẩm quyền ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Cao Thị T, cán bộ Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Duy Xuyên tiến hành đo đạc, xác định ranh giới, mốc giới theo hiện trạng sử dụng đối với thửa đất bà Cao Thị T. Thời điểm này chưa hình thành con đường bê tông rộng 3m. Do hồ sơ bà T chưa đảm bảo về thủ tục nên cán bộ yêu cầu bà T cung cấp thêm mới đủ điều kiện giải quyết.

Khi bà T bổ sung đầy đủ hồ sơ theo quy định (năm 2012) thì con đường bê tông đã hình thành. Con đường bê tông này do bà T và ông Nguyễn Văn Thành hiến đất để thực hiện. Cán bộ Văn phòng đăng ký đất đai Duy Xuyên kết hợp với cán bộ địa chính xã Duy Sơn có đến thực tế tại thửa đất của bà T để xác định cự ly, số đo đường bê tông. Tuy nhiên khi tiến hành lập biên bản xác định ranh giới mốc giới đã lấy số liệu đo đạc cuối năm 2011 để ghi vào biên bản mà không trừ phần diện tích mà bà T đã hiến đất làm đường. Từ đó dẫn đến Việc tham mưu cấp thẩm quyền cấp GCN không đúng kích thước, diện tích đất thực tế của bà Cao Thị T, khi xác lập Trích đo địa chính thửa đất để thực hiện tách thửa, thừa kế và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T.

Ý kiến của kiểm sát V1ên:

- *Về thủ tục tố tụng:* Tòa án nhân dân huyện Duy Xuyên thụ lý vụ án đúng thẩm quyền. Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án thực hiện các thủ tục tố tụng theo đúng quy định của pháp luật; thời hạn chuẩn bị xét xử, Việc chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng thời hạn. Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa thực hiện các hoạt động tố tụng tại phiên tòa đúng quy định. Các đương sự chấp hành đúng các quy định pháp luật về tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

Xuất phát từ nguyên nhân là do việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Cao Thị T không đúng với thực tế sử dụng nên khi chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L, bà L chuyển nhượng cho ông Mã Phước V và bà Lê Thị Tường V đều không đúng diện tích. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mã Phước V và bà Lê Thị Tường V.

Các tài liệu, chứng cứ, T tiết của vụ án gồm:

- Bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Mã Phước V, Nguyễn Thị V và của anh Võ Văn T và chị Nguyễn Thị V1

- Biên bản hòa giải tại UBND xã Duy Sơn ngày 14/4/2017.

- Lời khai của những người làm chứng: Nguyễn Trường C

- Công văn số 1116/UBND-TNMT ngày 12/9/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Duy Xuyên và Công văn số 892/CNVPĐK ngày 28/9/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Duy Xuyên; Hồ sơ liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh V, anh T, bà Cao Thị T và ông Phạm Tài

- Biên bản thẩm định và biên bản định giá tài sản ngày 08/6/2017.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đối với thửa đất của anh Võ Văn T, chị Nguyễn Thị V1:

Ngày 29/9/2016 anh T chị V1 nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Trường C thửa đất với diện tích 136,4m², tại thửa số 1278, tờ bản đồ số 02, Thôn TC, xã DS, huyện Duy Xuyên. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 152948. Đến ngày 11/10/2016, Ủy ban nhân dân huyện Duy Xuyên điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên sang tên của anh T, chị V1.

Khi nhận chuyển nhượng thửa đất này, anh chị biết đất mình vẫn thiếu so với giấy chứng nhận nhưng được ông Nguyễn Trường C chỉ ranh giới phía Đông là chiều dài hết đất, giáp sát da tường nhà anh V nên anh đã làm nhà theo thực tế hiện trạng hiện nay. Thửa đất này phía Tây giáp với con đường bê tông liên xóm có từ trước và không có sự biến động giảm về diện tích do mở đường. Thực tế hiện nay đất anh chị vẫn thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 4,4m².

[2] Đối với thửa đất Anh Mã Phước V và chị Lê Thị Tường V

Anh V, chị V có nhận chuyển nhượng của chị Nguyễn Thị L một ngôi nhà và thửa đất với diện tích 173m² tại thửa số 1370, tờ bản đồ số 02, xã Duy Sơn, huyện Duy Xuyên vào ngày 28/10/2015 và đến ngày 27/11/2015, anh chị được Ủy ban nhân dân huyện Duy Xuyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên theo giấy chứng nhận số BY799659. Khi nhận chuyển nhượng nhà và thửa đất này, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất không tiến hành đo đạc lại và kiểm tra các số đo tứ cận của thửa đất.

Theo kết quả thẩm định của Tòa án nhân dân huyện Duy Xuyên vào ngày 08/6/2017, diện tích thực tế sử dụng của anh V, chị V là 150m², thiếu 23m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Kết quả xác minh của Tòa án nhân dân huyện Duy Xuyên đối với gia đình 2 chủ thửa đất là bà Cao Thị T, ông Nguyễn Văn T1, Trưởng Ban dân chính thôn TC và các hộ lân cận xác định: Năm 2011 khi bà Cao Thị T tiến hành lập thủ tục hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ranh giới giữa vườn bà T và vườn nhà ông Nguyễn Văn T1 là một cây duối chứ không phải là con đường bê tông như hiện nay. Đến đầu năm 2012, khi nhân dân có nhu cầu làm đường bê tông từ đường 610 vào đến đầu thửa đất của bà T thì bà T và ông T1 có ý tưởng hiến đất để mở đường bê tông chạy dọc theo 2 khu vườn này nên ông T1 hiến 02m đất, bà T hiến 1m đất dọc theo chiều dài con đường bê tông hiện nay. Sau khi con đường bê tông hoàn thành thì bà T mới chuyển nhượng đất cho chị L. Khi bà T chuyển nhượng đất cho chị L cũng trên cơ sở hồ sơ tách thửa của bà T mà cơ quan chức năng không tiến hành đo đạc lại để xác định có biến động về đất. Ngay tại thời điểm này, khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T và bà L thì diện tích đất của 2 bà đã có sự biến động giảm về diện tích. Nhưng vì lý do không đo lại nên khi anh V, chị V nhận chuyển nhượng lại của chị L thì thực tế thửa đất đã bị

giảm chiều ngang phía Bắc và phía Nam nhưng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn thể hiện cạnh phía Bắc là 10.5m, cạnh phía Nam là 11m.

[3] Kết quả thẩm định ngày 08/6/2017 phù hợp với kết quả kiểm tra thực tế ngày 28/9/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Duy Xuyên thể hiện: Các cạnh thửa đất của anh V và chị V như sau: Phía Bắc giáp bờ hoang có cạnh 9.4m, phía Nam giáp đất bà Cao Thị T có cạnh 9,5m, phía Tây giáp đất của các hộ bà Nga, ông Minh và anh T có số đo là 16m, phía Đông giáp đường bê tông có số đo 16m.

Kết quả xác minh của Tòa án phù hợp với hiện trạng sử dụng đất của vợ chồng anh V, chị V, vợ chồng anh T, chị V1 và bà Cao Thị T, phù hợp với các chứng cứ khác và công văn số 892/CNVPĐK ngày 28/9/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Duy Xuyên có cơ sở khẳng định: diện tích đất của anh Mã Phước V, chị Lê Thị Tường V giảm là do mở đường bê tông và do sai sót trong tính toán trước đây. Việc không trừ không trừ kích thước, diện tích đối với thửa đất số 69 tờ bản đồ số 02 trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Cao Thị T là sự nhầm lẫn, sai sót trong quá trình thực hiện công tác chuyên môn.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Mã Phước V và chị Lê Thị Tường V.

Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên áp dụng khoản 1 Điều 147 BLTTDS và khoản 3 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án anh Mã Phước V và chị Lê Thị Tường V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm $(800.000đ \times 5.2m^2) = 4.160.000 = 208.000đ$. Vì mức án phí thấp hơn mức quy định tối thiểu về án phí không có giá ngạch nên anh chị phải chịu án phí là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng)

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 1 Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015 ; Điều 266 Bộ luật Tố tụng 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;

Xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Mã Phước V và chị Lê Thị Tường V về việc buộc anh Võ Văn T và chị Nguyễn Thị V1 trả lại 5,2m² đất đã lấn chiếm.

2/ **Về án phí:** Án phí Dân sự sơ thẩm số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) anh Mã Phước V và chị Lê Thị Tường V phải chịu được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 1.200.000đ anh chị đã nộp theo biên lai thu tiền số 24047 ngày 26/4/2017 của

Chi cục thi hành án dân sự huyện Duy Xuyên. Hoàn trả cho anh V, chị V 900.000đ (Chín trăm ngàn đồng).

Trường hợp 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, 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 dân sự được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu toà án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Duy Xuyên;
- Chi cục THADS huyện Duy Xuyên;
- TAND tỉnh Quảng Nam;
- Các đương sự;
- Lưu HS-AV;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN, CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Võ Thị Tám