

Bản án số: **04/2018/DS - ST**
Ngày 14 tháng 6 năm 2018

“ V/v : *Tranh chấp QSDĐ* ”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN K - TỈNH NINH BÌNH

Thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa : Ông Nguyễn Hữu Mạnh.

Các Hội thẩm nhân dân :

1. Ông Vũ Đức Bình.

2. Ông Vũ Xuân Dự.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Phan Thị Ninh, cán bộ Tòa án nhân dân huyện K - tỉnh Ninh Bình.

Đại diện VKSND huyện K tham gia phiên tòa: ông Ninh Trọng Khánh, Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 6 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân Huyện K - tỉnh Ninh Bình. Xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 11/2017/TLST - DS ngày 26 tháng 10 năm 2017 về Tranh chấp QSDĐ theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2018/QĐXXST - DS ngày 03 tháng 5 năm 2018 giữa các đương sự :

1. Nguyên đơn: Ông Trương Văn G, sinh năm 1942; trú tại: số 3, ngách 27, ngõ 52, phố Q, phường T, quận C, thành phố Hà Nội.

2. Bị đơn: Ông Trần Đại N, sinh năm 1940 cùng vợ là bà Trần Thị T, sinh năm 1942; Điều trú tại: xóm 10, xã H, huyện K, tỉnh Ninh Bình.

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

- Ông Trương Quang H, sinh năm 1945. Địa chỉ: số 31, tổ 13 N, phường M, quận N, thành phố Hà Nội.

- Bà Trương Thị X, sinh năm 1949. Địa chỉ: số 7, ngõ 208 T, tổ H, phường C, quận B, thành phố Hà Nội.

- Ông Trương Quang H1, sinh năm 1952. Địa chỉ: số 53 L, tổ 38C, phường M, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

- Ông Trương Quang H2, sinh năm 1956. Địa chỉ: số 35 L, tổ 38C, phường M, quận H, thành phố Hà Nội.

Ông H, bà X, ông H1 và ông H2 đều ủy quyền cho ông Trương Văn G theo giấy ủy quyền ngày 02/11/2017.

Hiện có mặt: ông G, ông H, ông H1, ông H2, bà T tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 18/10/2017 được bổ sung tại bản tự khai ngày 31/10/2017 nguyên đơn ông Trương Văn G trình bày: Bố mẹ ông có ngôi nhà trên đất ở xóm 10, xã H để lại thừa kế cho 5 anh em ông, đất đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ mang tên em trai ông là Trương Quang H2 với diện tích đất là 112m². Thửa đất có vị trí phía nam giáp đường đi đò 10, phía bắc giáp đất của bố mẹ ông N và nay ông N đang ở cùng có đồ dài 8,36m; phía đông giáp đường làng, phía tây giáp đất ông T đều có độ dài 13,4m. Trên đất gia đình ông đã làm nhà toàn bộ phía trước giáp đường đi đò 10 có chiều sâu 10m, còn sân phía sau là 3,4m. Do không trực tiếp quản lý được nên năm 1993 anh em ông cho người em vợ ông H2 là Trịnh Văn P ở nhờ. Trước đây nhà ông N đang ở nhờ nhà bố mẹ vợ là ông Trương K (bố ông T) ở phía tây đất nhà ông không có lối đi ra đường nên gia đình ông đã cho ông N đi nhờ qua phần sân trệt phía sau của gia đình. Khi ông P ở nhờ thì phần sân trệt ông N vẫn sử dụng nhờ và ông N đã chuyển xuống ở trên đất mẹ đẻ ông N ở phía bắc đất nhà ông. Năm 2012 xã H và trung tâm đo đạc Sở Tài nguyên tỉnh đo lại đất cho các hộ, do không được thông báo nên anh em ông không chứng kiến, lợi dụng việc đó vợ chồng ông N đã nhận ranh giới đất sang hết cả phần đất sân trệt phía sau mà trước đây ông N nhờ nhà ông. Nay ông N đã chiếm dụng của gia đình ông phần diện tích 33,5m². Sau khi có kết quả thẩm định, ông G thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án buộc ông bà N T phải trả lại cho gia đình ông diện tích đất bị lấn chiếm tính từ mép phía bắc của rãnh nước về phía nhà ông N độ dài 1,5m theo hết chiều ngang khung thổ nhà ông là 8,36m, có diện tích là 12,9m².

Ông Trần Đại N, bà Trần Thị T (gọi tắt là gia đình ông N) là bị đơn trong vụ án qua lời khai ngày 01/11/2017 và ngày 08/12/2017 trình bày: Gia đình ông bà không đồng ý với trình bày của ông G cho rằng gia đình ông bà phải mượn đất của gia đình ông G để làm ngõ đi vì gia đình ông có nhà đất sát đường làng có lối đi riêng chứ không phải đi nhờ đất nhà ông G. Ranh giới đất của hai gia đình đã ổn định từ năm 1976 đến nay không có tranh chấp vì năm 1976 khi bà cố H3 (mẹ đẻ ông G) xây lại nhà lần thứ hai, lúc này có mượn hàng xóm đến đào móng nhà giáp với sân của nhà ông. Bà cố H3 đã trực tiếp đứng chỉ đạo xác định ranh giới cho mọi người làm, chỉ để lại 0,25m tính từ móng nhà ra để làm chỗ thoát nước của mái nhà, trong số những người làm giúp khi đó có ông trưởng xóm Phạm Ngọc C, ông bí thư chi bộ Đậu Ngọc V biết và chứng kiến. Đến năm 1986 khi nhà ông làm lại nhà, xây bờ sân phía giáp đất nhà bà cố H3, khi đó cố H3 còn ngồi trong cửa sổ nhìn ra và nhắc ông để rộng rãnh nước khỏi ngấm vào móng nhà của cố. Mặt khác nếu gia đình ông G còn đất phía sau nhà thì tại sao phải xây bể nước và làm chuồng gà ra hông nhà phía đông và khi xây nhà lại xây kín tường mà không để cửa ra phía sau nhà. Chính vì vậy ông bà không chấp nhận yêu cầu đòi đất của ông G. Khi Tòa án tiến hành việc xem xét thẩm định tại chỗ vào ngày 05/12/2017 và tại biên bản hòa giải ngày 04/01/2018 ông bà trình bày phần rãnh nước rộng 0,5m ở phía sau nhà

ông G là của chung hai gia đình, nhưng ông bà chấp nhận nhường toàn bộ rãnh nước trên cho gia đình ông G.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện K qua bài phát biểu tại phiên tòa thể hiện Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng quy định của pháp luật; Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng theo quy định của pháp luật, đồng thời đề xuất việc giải quyết vụ án theo hướng bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Theo đơn khởi kiện ban đầu ông ông G đề nghị Tòa án giải quyết buộc gia đình ông N phải trả lại diện tích đất lấn chiếm có diện tích 33,5m² tính từ tường nhà phía sau của bố mẹ ông kéo về phía sân nhà ông N là 3,4m theo hết chiều ngang đất của gia đình ông là 9,85m . Sau khi có kết quả thẩm định, phía nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án buộc bị đơn phải trả lại diện tích đất 12,9m² tính từ mép bắc của rãnh nước về phía sân của ông N theo hết chiều ngang đất là 8,61m. Xét yêu cầu thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nằm trong phạm vi khởi kiện ban đầu vì vậy cần được chấp nhận.

[2] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất qua xem xét các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và trình bày của các đương sự thấy rằng: Thửa đất của gia đình ông G hiện nay có nguồn gốc là đất của bố mẹ ông G để lại, hiện đã được cấp GCN QSDĐ vào năm 1997 tại thửa số 107 tờ bản đồ số 4 xã H lập năm 1996 với diện tích 112m². Còn đất của gia đình ông N có nguồn gốc là một phần đất của bố mẹ ông N, đã được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận QSDĐ vào năm 1997 với diện tích 140m² tại thửa số 106, tờ bản đồ số 4, bản đồ địa chính xã H lập năm 1996. Ranh giới đất giữa gia đình ông G với gia đình ông N hiện tại là rãnh thoát nước nhà ông G sát bờ be sân nhà ông N; sát phía nam rãnh thoát nước gia đình ông G đã xây dựng nhà, theo trình bày của những người làm chứng là ông Phạm Ngọc C, trưởng xóm và ông Đậu Ngọc V, bí thư chi bộ xóm 10 xã H thì căn nhà trên được cố H (mẹ đẻ ông G) xây dựng từ năm 1976 còn phía bắc rãnh thoát nước là bờ be sân nhà ông N, theo trình bày của gia đình ông N và những người làm chứng thì bờ be sân được gia đình ông N làm từ năm 1986.

[3] Qua xem xét quá trình giải quyết tranh chấp đất của hai gia đình tại xã H thấy rằng: nguyên nhân xảy ra tranh chấp đất giữa hai gia đình xuất phát từ việc khi UBND xã H hợp đồng với Trung tâm đo đạc bản đồ tỉnh Ninh Bình đo đạc lập bản đồ vào năm 2012, khi có kết quả đo đạc do biết được đất của gia đình mình giảm hơn 33,5m² so với giấy chứng nhận được cấp từ năm 1997 (cũng là số liệu thể hiện trên bản đồ địa chính xã H lập năm 1996 và bản đồ xã H lập năm 1985) nên gia đình ông G mới có đơn khiếu nại gửi UBND huyện K, UBND xã H và Trung tâm đo đạc tỉnh Ninh Bình. Quá trình giải quyết khiếu nại khi biết đất của gia đình ông N theo số liệu đo đạc mới tăng lên so với số liệu tại các bản đồ trước đây hơn 40m² thì gia

đình ông G mới khởi kiện tranh chấp phần diện tích còn thiếu của gia đình ông đối với gia đình ông N.

[4] Qua kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và ý kiến của ông G khi thay đổi yêu cầu khởi kiện trong phiên hòa giải đã xác định phần đất đang tranh chấp có dạng hình chữ nhật chạy dài theo biên giới của hai gia đình từ đông sang tây hết chiều ngang thổ ông G kích thước 8,61m và chiều bắc nam tính từ mép phía bắc rãnh thoát nước về phía đất ông N có kích thước 1,5m. Diện tích tranh chấp 12,9m², có giá trị QSDĐ theo kết quả thẩm định giá là 51.600.000đ. Trên diện tích đất tranh chấp có một hàng chè mạn ở phía đông, 01 cây xanh và 01 cây si của gia đình ông N.

Theo trình bày của các đương sự cũng như kết quả xác minh tại UBND xã H thấy rằng, ranh giới đất giữa hai gia đình đã được sử dụng ổn định từ nhiều năm, tài sản xây dựng dọc theo ranh giới của hai gia đình là rãnh thoát nước sát bờ be sân do gia đình ông N làm từ năm 1986, nhà của gia đình ông G ở sát phía nam rãnh thoát nước xây từ năm 1976 (tính đến nay đã trên 40 năm); phần bờ be sân và sân trệt ở giáp phía bắc rãnh thoát nước của gia đình ông N xây từ năm 1986 (đã trên 30 năm). Theo cung cấp của UBND xã H và trình bày của những người làm chứng thì đất của gia đình ông G phần sát đường 481D đường đi đò 10 trước đây còn một phần nằm ở phần hành lang đường hiện nay, do quá trình mở rộng đường nên đã chiếm vào phần đất này khiến đất của gia đình ông G bị giảm đi so với bản đồ 299 lập năm 1985 và bản đồ địa chính lập năm 1996 chứ thực tế ranh giới đất trên gia đình ông N và cụ cố H3 (mẹ đẻ ông G) đã sử dụng ổn định trên 40 năm không có tranh chấp. Điều đó phù hợp với ý kiến của UBND huyện K xác định thời kỳ lập bản đồ xã H năm 1985 duyệt ngày 20/11/1986 và bản đồ Địa chính xã H lập năm 1996, duyệt năm 1997 làm cơ sở cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho các hộ gia đình trong đó có đất của gia đình ông G (cấp tên ông H2) mốc chỉ giới đường 481D (đường Quy Hậu - Đò 10) không có sự thay đổi, đo cả đường là 9 m. Chính vì vậy khi đo đạc lập bản đồ năm 2012, mốc chỉ giới đường 481D lúc này đo cả đường là 12m, tăng lên 3m so với trước đây vì vậy đất của gia đình ông G mới bị giảm xuống.

[5] Việc ông G cho rằng chính quyền xã H xác định mốc giới đất của gia đình ông với phần lưu không đường 481D không đúng khiến đất gia đình ông được đo rộng ra phía đường 2,2m kể từ mép nhà (thực tế là 1,8m tính từ tường nhà ra và nếu tính từ mép ô văng ra là 1,3m), vượt hơn so với thực tế đo năm 2012 là 11,25m vì theo kết quả thẩm định tại chỗ diện tích đất của gia đình ông là 99,05m² tăng hơn số đo của Trung tâm đo đạc năm 2012, đồng thời cả kết quả thẩm định tại chỗ và kết quả đo đạc của Trung tâm đo đạc năm 2012 thì ranh giới giữ hai thửa đất đã thay đổi hình dạng vì trước đây theo bản đồ 299 và bản đồ địa chính lập năm 1996 thì ranh giới giữa nhà ông và nhà ông T với nhà ông N là một đường thẳng, nhưng đến nay lại là đường gấp khúc. Tuy nhiên trình bày trên của ông G không có cơ sở vì theo quy hoạch khi xây dựng bản đồ 299 năm 1985 và bản đồ địa chính năm 1996 thì đường 481D đo cả đường chỉ có 9 m, còn theo quy hoạch khi lập bản đồ năm 2012 thì đường 481D đo cả đường là 12m, trong khi UBND xã H xác định mốc đo

hiện trạng đất của gia đình ông G đã lấy theo quy hoạch mới của bản đồ lập năm 2012, tức là phần diện tích 11,25m² tính từ tường nhà ông G đến mốc chỉ giới đường vẫn thuộc đất gia đình ông G đang được quyền sử dụng, ngoài ra do việc mở rộng đường từ 9m của bản đồ cũ lên 12m theo quy hoạch mới của bản đồ năm 2012 đã chiếm vào một phần đất của gia đình ông G. Đối với hình thể ranh giới đất, tuy có thay đổi từ đường thẳng thành đường gấp khúc, nhưng thực tế ranh giới giữa đất gia đình ông G với đất ông N vẫn là một đường thẳng, còn đất của gia đình ông N với đất gia đình ông T trước đây là đường thẳng cùng vị trí ranh giới đất gia đình ông G, nay là đường gấp khúc nhưng không ảnh hưởng đến gia đình ông G mà là sự thỏa thuận sử dụng đất giữa ông N và ông T (vì giữa họ còn có quan hệ gia đình). Ông G trình bày, trước đây gia đình ông N ở nhờ nhà quay hướng đông phía sau đất cụ Tr- ông K là bố vợ ông N, do không có lối đi ra đường nên mượn đất phía sau của gia đình ông làm lối đi ra đường nhưng ông không đưa ra được chứng cứ về việc gia đình ông N mượn đất của gia đình ông vì vậy trình bày trên của ông G không có cơ sở để chấp nhận.

[6] Với những phân tích như đã nêu trên có thể kết luận, gia đình ông N không lấn chiếm đất của gia đình ông G, do đó ông G yêu cầu buộc gia đình ông N phải trả lại cho gia đình ông 12,9m² đất sát phía bắc rãnh thoát nước là ranh giới của hai gia đình đã sử dụng ổn định trên 30 năm nay là không có căn cứ vì vậy không được chấp nhận.

[7] Về án phí: Do yêu cầu của ông G không được chấp nhận nên phải nộp án phí theo quy định của pháp luật, ông N bà T không phải chịu án phí. Tuy nhiên căn cứ theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về những trường hợp được miễn án phí Tòa án và Điều 2 Luật người cao tuổi số 39/2009/QH12 thì ông G là người trên 60 tuổi vì vậy thuộc diện được miễn tiền án phí, do đó ông G được hoàn lại số tiền 837.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002733 ngày 26/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K.

[8] Xử lý tiền thẩm định giá tài sản: tổng số tiền chi phí thẩm định giá tài sản là 7.000.000đ ông G đã nộp, do yêu cầu khởi kiện của ông G không được chấp nhận vì vậy ông G phải chịu toàn bộ tiền lệ phí thẩm định giá tài sản đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 1 Điều 203 Luật đất đai; các Điều 163, 164, 175 Bộ luật dân sự.

- Căn cứ Điều 144, Điều 147; Điều 227; Điều 228 và Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu thay đổi yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn G từ việc yêu cầu đòi lại diện tích đất bị lấn chiếm 33,5m² thành yêu cầu khởi kiện đòi lại diện tích 12,9m².

Bác yêu cầu đòi quyền sử dụng 12,9m² đất do bị lấn chiếm của ông Trương Văn G đối với vợ chồng ông Trần Đại N bà Trần Thị T. Giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất của hai gia đình (có sơ đồ kèm theo).

Án phí dân sự sơ thẩm ông Trương Văn G không phải nộp được hoàn lại số tiền 837.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002733 ngày 26/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện K.

Tiền lệ phí thẩm định giá tài sản 7.000.000đ ông Trương Văn G phải chịu toàn bộ (đã nộp xong).

Trường hợp bản án được thực hiện theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì các đương 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, các đương sự có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Riêng ông N có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết.

Nơi nhân :

- TAND tỉnh Ninh Bình;
- VKSND huyện K;
- Chi cục THADS huyện K;
- UBND H;
- Các đương Sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)
Nguyễn Hữu Mạnh