

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ NHA TRANG
TỈNH KHÁNH HÒA**

Bản án số: 45/2017/DS-ST

Ngày: 11/8/2017

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ NHA TRANG,
TỈNH KHÁNH HÒA**

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thu Hiếu**

Hội thẩm nhân dân:

Bà **Nguyễn Thị Tĩnh**

Ông **Nguyễn Đức Đẹp**

Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Hồng Ngọc** - Cán bộ Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Nha Trang tham gia phiên tòa:

Ông **Nguyễn Thanh Bình** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 và 11 tháng 8 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 528/2014/TLST-DS ngày 07 tháng 11 năm 2014 về "***Tranh chấp quyền sử dụng đất***" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 36/2017/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 7 năm 2017, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:**

1. Bà Nguyễn Thị N

Địa chỉ: 02/5 đường P. H– Phường PS – Thành phố N – tỉnh Khánh Hòa

2. Bà Nguyễn Thị M

Địa chỉ: 02/5 đường P. H– Phường PS – Thành phố N – tỉnh Khánh Hòa

3. Bà Nguyễn Thị U

Địa chỉ: thôn PT – Phường VT – Thành phố N – tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn Nguyễn Thị N, Nguyễn Thị M và Nguyễn Thị U: bà Nguyễn Thị Thu H, địa chỉ: 02 đường P. H– Phường PS – Thành phố N – tỉnh Khánh Hòa (là đại diện theo ủy quyền – Giấy ủy quyền ngày 19/8/2014).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Văn H – Đoàn luật sư tỉnh Khánh Hòa.

*** Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn U, ông Nguyễn Duy Q và bà Nguyễn Thị Mai Tr.
Cùng trú tại: 02 đường P. H– Phường PS – Thành phố N – tỉnh Khánh Hòa.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

Bà Phan Thị Th

Địa chỉ: 02 đường P. H– Phường PS – Thành phố N – tỉnh Khánh Hòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn do bà Nguyễn Thị Thu H là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nguyên nhà và đất tại 02 đường P. H– Phường PS – Thành phố N – tỉnh Khánh Hòa là thuộc sở hữu của bà Hồ Thị Ch. Năm 1991 bà Ch có chuyển nhượng một phần diện tích cho ông Nguyễn Văn U và bà Phan Thị Th (theo sơ đồ chuyển nhượng ngày 12/9/1991 (có xác nhận của UBND phường PS – thành phố N) căn trái nhà phía sau, diện tích như sau:

- Diện tích xây cất (nhà phụ): $30,44\text{m}^2$
- Diện tích sử dụng (chung) $27,04\text{m}^2$
- Diện tích đất theo nhà: 39.96m^2 .

Sau đó, ông U và bà Thchuyên nhượng phần đất nêu trên cho vợ chồng ông Nguyễn Duy Q và bà Nguyễn Thị Mai Tr. Năm 2006, bà Ch chết, bà Nguyễn Thị N, Nguyễn Thị M và Nguyễn Thị U tiếp tục quản lý, sử dụng nhà đất còn lại. Từ năm 1991 đến nay thì bên chúng tôi không thay đổi hiện trạng sử dụng nhà.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Duy Q và bà Nguyễn Thị Mai Tr đã ngang nhiên lấn chiếm đất để xây dựng và sử dụng, cụ thể:

1. Lấn chiếm đất để xây nhà: $0.3 \times 7.35\text{m} = 2.20\text{m}^2$.
2. Lấn chiếm và sử dụng không gian làm mái hiên: $2.9\text{m} \times 3.00\text{m} = 8.70\text{m}^2$.

Tổng cộng diện tích lấn chiếm là: 14.74m^2 .

Tại đơn xác định yêu cầu khởi kiện ngày 22/9/2015 và tại phiên hòa giải ngày 05/6/2017, nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả lại phần diện tích đất lấn chiếm để xây nhà là 2.2m^2 .

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 06/6/2017, nguyên đơn yêu cầu các bị đơn gồm ông Nguyễn Văn U ông Nguyễn Duy Q và bà Nguyễn Thị Mai Tr phải trả lại phần diện tích đất 3.7m^2 (cũng là phần diện tích chênh lệch so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 42502 do UBND Thành phố N cấp ngày 01/11/2006) và bồi thường số tiền 100.000.000 đồng tổn thất tinh thần.

Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại phần diện tích đất lấn chiếm là 3.605m^2 bao gồm:

1. Lấn chiếm đất để xây nhà: $0.3 \times 7.35\text{m} = 2.205\text{m}^2$ (là đoạn hờ giữa hai nhà theo bản sơ đồ năm 1991). Năm 2013, bà Tr và ông Qu đã cắt cây đôn đông nhà của nguyên đơn để lấn chiếm phần đất này. Khi cắt đôn đông, bà Tr, ông Q có xin phép bà U nhưng chúng tôi không đồng ý với sự cho phép này, đồng thời bà U cũng không có quyền định đoạt tài sản chung.

2. Phần xây chồng lấn theo bản vẽ của Công ty TNHH Dịch vụ địa chính Đ là 1.4m^2 .

Và không yêu cầu khoản gì khác.

Nguyên đơn cũng đề ra phương án hòa giải là nguyên đơn đồng ý cho bị đơn giữ nguyên hiện trạng để sử dụng với điều kiện bị đơn phải bồi thường số tiền 100.000.000 đồng, nếu không thì yêu cầu Tòa giải quyết theo quy định, buộc bị đơn phải tháo dỡ các công trình trên đất để trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 3.605m^2 .

Bị đơn bà Nguyễn Thị Mai Tr trình bày: Về nguồn gốc nhà đất mà chúng tôi đang quản lý, sử dụng như đại diện nguyên đơn trình bày là đúng. Tuy nhiên, chúng tôi cho rằng, chúng tôi không lấn chiếm đất của ai cả. Theo kết quả đo vẽ ngày 18/4/2017 thì cũng xác định diện tích đất phía bên nguyên đơn sử dụng đã tăng hơn so với sơ đồ bản vẽ năm 1991 khi chuyển nhượng cho bên chúng tôi. Tuy nhiên, với thiện chí hòa giải, chúng tôi đồng ý hỗ trợ số tiền $1.4\text{m}^2 \times 12.000.000$ đồng = 16.800.000 đồng cho phía nguyên đơn. Nếu không chúng tôi yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị Mai Tr giữ nguyên ý kiến của mình. Bà Tr còn trình bày thêm, khi nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn U và bà Phan Thị Th thì giữa hai nhà đã có tường xây sát ranh. Năm 2013, khi bà Tr và ông Q sửa nhà thì cũng xây tường lên trên nên tường cũ để sử dụng. Do cây đôn đông nhà bà N, M, U

nằm qua đất nhà bà nhận chuyển nhượng nên bà có xin phép và bà U đã ký đồng ý nên bà mới cắt một phần cây đôn đông này để sửa nhà, sử dụng cho đến nay. Trong quá trình bà xây, sửa nhà thì phía gia đình nguyên đơn cũng không có ý kiến gì tranh chấp đối với phần đất $0.3 \times 7.35\text{m} = 2.205\text{m}^2$ (là đoạn hờ giữa hai nhà theo bản sơ đồ năm 1991) như nguyên đơn trình bày. Đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc trả $1,4\text{m}^2$ theo Bản vẽ của Công ty TNHH Đ thì không có căn cứ vì diện tích hai bên đều tăng so với bản sơ đồ năm 1991 như đã trình bày.

Còn phương án hòa giải do nguyên đơn đưa ra thì chúng tôi không đồng ý.

Bị đơn ông Nguyễn Duy Q trình bày: tôi thống nhất với ý kiến và lời trình bày của bà Nguyễn Thị Mai Tr. Năm 2013, khi chúng tôi sửa nhà là trên nền đất và bờ tường cũ đồng thời cũng sử dụng từ đó cho đến nay chứ không có lấn chiếm thêm đất của ai để xây nhà.

Bị đơn ông Nguyễn Văn U trình bày: tôi thống nhất với ý kiến và lời trình bày của nguyên đơn về nguồn gốc đất tranh chấp. Tôi xác nhận năm 1991, vợ chồng tôi là Nguyễn Văn U và Phan Thị Th có nhận chuyển nhượng của bà Hồ Thị Chm một phần diện tích nhà đất (theo sơ đồ chuyển nhượng ngày 12/9/1991, có xác nhận của UBND phường PS – thành phố N). Mặc dù trong sơ đồ chuyển nhượng ngày 12/9/1991 thì bà Ch chưa lại phần đất có diện tích $0.3 \times 7.35\text{m} = 2.205\text{m}^2$ (là đoạn hờ giữa hai nhà). Tuy nhiên, năm 1991, ngay khi nhận chuyển nhượng thì phía bà Ch đã cho phép chúng tôi xây tường sát mép nhà bà Ch để sử dụng. Đến năm 2005, vợ chồng tôi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 904328 do UBND Thành phố N cấp ngày 27/6/2005 đối với phần nhà đất này. Đến năm 2006, vợ chồng tôi chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất trên cho ông Nguyễn Duy Q và bà Nguyễn Thị Mai Tr và sau đó được ông Q và bà Tr cấp đổi thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 42502 do UBND Thành phố N cấp ngày 01/11/2006. Đến năm 2013 thì ông Q, bà Tr sửa lại nhà như đã trình bày. Như vậy, trong quá trình chúng tôi sử dụng phần đất có diện tích $0.3 \times 7.35\text{m} = 2.205\text{m}^2$ (là đoạn hờ giữa hai nhà) từ năm 1991 đến năm 2013 thì gia đình phía nguyên đơn hoàn toàn không có ý kiến tranh chấp gì. Sau khi bà Tr, ông Qg sửa nhà thì mới tranh chấp về phần mái hiên và bậc tam cấp. Đến năm 2014 mới khởi kiện về phần đất nêu trên. Do vậy nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu trả 3.605m^2 là hoàn toàn vô lý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Th trình bày: tôi thống nhất với lời trình bày của các bị đơn và không có ý kiến, yêu cầu gì thêm.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Nha Trang đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ án như sau:

- Bác yêu cầu của nguyên đơn.
- Buộc bị đơn phải hoàn trả số tiền tương đương với giá trị đất $0.3 \times 7.35\text{m} = 2.205\text{m}^2$ (là đoạn hờ giữa hai nhà) cho 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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục: Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn thường xuyên thay đổi yêu cầu khởi kiện. Tuy nhiên, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện vẫn nằm trong phạm vi khởi kiện ban đầu. Do vậy, hội đồng xét xử căn cứ vào yêu cầu khởi kiện được xác định tại phiên tòa làm cơ sở cho việc giải quyết vụ án.

[2] Nguồn gốc nhà đất tại 02 đường PH – phường PS – thành phố N là của bà Hồ Thị Ch. Năm 1991 bà Ch có chuyển nhượng một phần diện tích cho ông Nguyễn Văn U và bà Phan Thị Th (theo sơ đồ chuyển nhượng ngày 12/9/1991, có xác nhận của UBND phường PS – thành phố N) căn trái nhà phía sau, diện tích như sau:

- Diện tích xây cất (nhà phụ): $30,44\text{m}^2$
- Diện tích sử dụng (chung) $27,04\text{m}^2$
- Diện tích đất theo nhà: 39.96m^2

[3] Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông Nguyễn Văn U và bà Phan Thị Th trực tiếp, quản lý, sử dụng tài sản. Đến năm 2005, vợ chồng ông U - bà Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 904328 do UBND Thành phố N cấp ngày 27/6/2005 đối với phần nhà đất này với diện tích đất là 40.1m^2 . Đến năm 2006, vợ chồng ông U, bà Th chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất trên cho ông Nguyễn Duy Q và bà Nguyễn Thị Mai Tr và sau đó được ông Q và bà Tr cấp đổi thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 42502 do UBND Thành phố N cấp ngày 01/11/2006. Đến năm 2013 thì ông Q, bà Tr sửa lại nhà. Quá trình sửa nhà có cắt một phần ngói, cây đôn dồng nhà bà Ch (nay là bà N, M, U quản lý sử dụng). Còn phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên hiện trạng sử dụng nhà, đất từ năm 1991 đến nay.

[4] Hội đồng xét xử thấy rằng: theo thỏa thuận tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ngày 12/9/1991 thì bà Hồ Thị Ch có chừa lại đoạn hờ giữa hai nhà có diện tích $0.3 \times 7.35\text{m} = 2.205\text{m}^2$. Ông Nguyễn Văn U trình bày, tuy hợp đồng là vậy nhưng thực tế ông đã quản lý, sử dụng cả phần đất này từ năm 1991 đến nay và bà Ch không phản đối. Lời trình bày này của ông U là có cơ sở vì phù hợp với Tờ bản đồ số 11 – Năm 2001 thể hiện nhà đất thuộc thửa đất nhà ông U (thửa 149) và nhà đất thuộc thửa đất 150 (thửa nhà bà Ch) là sát mép nhau. Tại bản sơ đồ số 12 đo đạc chỉnh lý theo dự án Vlap năm 2012 cũng thể hiện nhà đất thuộc thửa đất nhà ông U (thửa 150) và nhà đất thuộc thửa đất 178 (thửa nhà bà Chính – nay do bà N, M, U quản lý sử dụng) là sát mép nhau. Đến năm 2001 ông U, bà Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở ký giáp ranh của bà Hồ Thị Ch. Và đến năm 2013, ông Q, bà Tr sửa nhà thì hai bên cũng không có tranh chấp về đoạn hờ tường này. Theo tài liệu do nguyên đơn cung cấp thì bà Nguyễn Thị U còn có bút tích thể hiện sự đồng ý cho bà Tr sửa nhà. Bên cạnh đó, hiện trạng nhà, đất phía nhà bà Ch – nay do bà N, M, U quản lý sử dụng đã được giữ nguyên từ năm 1991 đến nay thì không có cơ sở xác định phía bị đơn lấn chiếm đất của nguyên đơn như nguyên đơn trình bày.

[5] Tuy nhiên, về phần đất có diện tích $0.3 \times 7.35\text{m} = 2.205\text{m}^2$ theo sơ đồ chuyển nhượng ngày 12/9/1991 là nằm ngoài phần chuyển nhượng của bà Ch cho ông U, bà Th. Tuy bên bị đơn có quá trình quản lý, sử dụng lâu dài nhưng cũng thể hiện bên bị đơn đã được hưởng lợi phần diện tích này. Bị đơn đã sử dụng lâu dài mà phía nguyên đơn không có ý kiến gì phản đối nên không thể giao trả lại cho nguyên đơn bằng hiện vật. Do vậy, xét thấy nên buộc bị đơn phải liên đới hoàn trả phần giá trị bằng tiền cho nguyên đơn $2.205\text{m}^2 \times 12.000.000 \text{ đồng/m} = 26.460.000 \text{ đồng}$ là hợp lý. Do vậy, nên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[6] Về chi phí định giá: Nguyên đơn đã tạm ứng số tiền 6.932.000 đồng, theo kết quả xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hội đồng xét xử xét nên buộc cả hai bên chịu chi phí này. Cụ thể, bên bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền: 3.466.000 đồng.

Tổng cộng bị đơn phải trả cho nguyên đơn là : 29.926.000 đồng.

[7] Về Án phí: bị đơn phải chịu án phí 1.496.300 đồng về phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

Nguyên đơn, phải chịu án phí tính trên giá trị bị bác yêu cầu là: 12.000.000 đồng x 1.4 m = 16.800.000 đồng, án phí là 840.000 đồng, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí, hoàn lại số tiền còn thừa.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng:

- Khoản 4 Điều 275 của Bộ luật dân sự năm 2015;
- Khoản 4 Điều 281 của Bộ luật dân sự năm 2005;
- Điều 147, Điều 244, Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Điều 100 Luật đất đai;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn, buộc các bị đơn ông Nguyễn Văn U', ông Nguyễn Duy Q và bà Nguyễn Thị Mai Tr phải hoàn trả giá trị phần đất có diện tích $0.3 \times 7.35\text{m} = 2.205\text{m}^2$ bằng tiền là 26.460.000 đồng (*hai mươi sáu triệu, bốn trăm sáu mươi ngàn đồng*) và tiền chi phí định giá là 3.466.000 đồng (*ba triệu, bốn trăm sáu mươi sáu ngàn đồng*), tổng cộng là : **29.926.000 đồng** (*Hai mươi chín triệu, chín trăm hai mươi sáu ngàn đồng*) cho các nguyên đơn là bà Nguyễn Thị N, Nguyễn Thị M và Nguyễn Thị U.

2/ Án phí:

Các bị đơn ông Nguyễn Văn U', ông Nguyễn Duy Q và bà Nguyễn Thị Mai Tr phải chịu án phí 1.496.300 đồng (*một triệu, bốn trăm chín mươi sáu ngàn, ba trăm đồng*) đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

Nguyên đơn, phải chịu án phí tính trên giá trị bị bác yêu cầu là 840.000 đồng, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.250.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2012/0000433 ngày 07/11/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Nha Trang, hoàn lại cho các nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí là 410.000 đồng (*bốn trăm mười ngàn đồng*).

3/ Quy định:

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

Bản án này 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, 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.

4/ *Quyền kháng cáo*: các đương sự có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND TP. Nha Trang
- Đương sự
- THADS Tp Nha Trang
- TAND tỉnh Khánh Hòa
- Lưu

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Thị Thu Hiếu