TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TUYÊN HOÁ
TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Bản án số: 07/2018/DS-ST
Ngày: 25/10/2018
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TUYÊN HOÁ, TỈNH QUẢNG BÌNH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Minh Toàn

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Thiện

2. Bà Nguyễn Thị Minh Hoa

Thư ký phiên toà: Ông Đinh Quang Vịnh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tuyên Hóa, tỉnh Quảng Bình

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tuyên Hoá, tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa*:** Bà Hồ Thị Kim Hoa - Kiểm sát viên

Trong ngày 25 tháng 10 năm 2018, tại Trụ sở Toà án nhân dân huyện Tuyên Hoá, tỉnh Quảng Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 01/2018/TLST - TCDS ngày 02 tháng 01 năm 2018 về việc "tranh chấp quyền sử dụng đất". Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2018/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 10 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Phạm Văn C, sinh năm 1985 và chị Võ Thị N, sinh năm 1986

Đều trú tại: Tiểu khu V, thị trấn Đ, huyện T, tỉnh Quảng Bình

(Chị Võ Thị N ủy quyền cho anh Phạm Văn C tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày 25/12/2017). Anh C có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Thanh B và bà Đoàn Thị H

Đều trú tại: Tiểu khu V, thị trấn Đ, huyện T, tỉnh Quảng Bình

(Bà Đoàn Thị H ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh B tham gia tố tụng). Ông B có mặt tại phiên tòa.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Bình

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Nam G, chức vụ: Chủ tịch

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Thế T, chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện Tuyên Hóa (theo văn bản ủy quyền ngày 16/01/2018) có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 22/12/2017 và bản tự khai ngày 18/01/2018 và tại phiên tòa anh Phạm Văn C trình bày: Vợ chồng anh được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 041974 vào sổ số CH 00189 ngày 24/11/2010, thửa đất số 92, tờ bản đồ số 37, diện tích 1491,7 m^2, trong đó đất ở 383,3 m^2, đất trồng cây lâu năm 304 m^2, đất nuôi trồng thủy sản 804,4 m^2, nguồn gốc thửa đất do được bố mẹ tặng cho.

Năm 2016 ông Nguyễn Thanh B đã lấn chiếm và sử dụng sai mốc giới, lấn sang phần đất của gia đình là 50 m^2, anh đã yêu cầu UBND thị trấn Đ, huyện T giải quyết và tiến hành hòa giải nhưng không đạt kết quả. Vì vậy anh khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Thanh B trả lại diện tích lấn chiếm để gia đình sử dụng theo giấy chứng nhận.

Tòa án nhân dân huyện Tuyên Hóa đã tiến hành thụ lý vụ án và tiến hành giải quyết tạo điều kiện cho các bên cung cấp chứng cứ.

Tại bản tự khai ngày 18/01/2018 và tại phiên tòa ông Nguyễn Thanh B trình bày: Gia đình ông nhận chuyển nhượng thửa đất từ năm 1999 của gia đình ông Phạm Văn T với diện tích 403,2 m^2 theo sơ đồ của huyện và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/9/2003, thửa đất số 33, tờ bản đồ số 37, đất ở 300 m^2, đất vườn 103,2 m^2, đã sử dụng ổn định làm nhà, trồng cây lưu niên cho đến nay 19 năm không có tranh chấp. Đến ngày 09/11/2017 anh Phạm Văn C khiếu kiện tôi lấn chiếm đất phía sau. UBND thị trấn Đ đã hòa giải ông B không nhất trí và đề nghị Tòa Án xem xét để gia đình ông được sử dụng đất đúng quy định.

Tại bản tự khai ngày 08/02/2018 và tại phiên tòa ông Đặng Thế T là người được ủy quyền của UBND huyện T trình bày: Về nguồn gốc thửa đất của anh Phạm Văn C và chị Võ Thị N được ông Phạm Văn T và bà Phạm Thị O là bố mẹ anh C chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhân quyền sử dụng đất ngày 24/11/2010, thửa đất số 92, tờ bản đồ số 37, diện tích 1491,7 m^2. Về nguồn gốc thửa đất của ông Nguyễn Thanh B bà bà Đoàn Thị H nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn T và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2003, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng chưa thu hồi đất trong lộ giới đường nội thị và được thể hiện trên bản đồ địa chính hồ sơ kỹ thuật, nay UBND huyện T đề nghị Tòa Án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng các bên không thể thỏa thuận được. Ngày 08/8/2018 Tòa án thành lập Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thửa đất có tranh chấp. Hội đồng đã dùng phương tiện đo đạc là máy toàn đạc điện tử hiệu Nikon để đo đạc lại thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phần tranh chấp. Kết quả theo bản đồ địa chính năm 2003 của thửa đất số 33 tờ bản đồ số 37 của anh Nguyễn Thanh B như sau:

Các điểm tọa độ xác định

Điểm 1: X = 1977749.67; Y = 502780.24

Điểm 2: X = 1977765.78; Y = 502793.96

Điểm 3: X = 1977751.43; Y = 502806.17

Điểm 4: X = 1977745.45; Y = 502790.66

Các điểm tọa độ trên được nối với nhau bằng các đường thẳng và có diện tích là 403,2 m^2.

Phần đất đang tranh chấp có các điểm tọa độ sau

Điểm 2: X = 1977765.78; Y = 502793.96

Điểm 5: X = 1977768.01; Y = 502795.93

Điểm 6: X = 1977754.27; Y = 502807.35

Điểm 7: X = 1977752.18; Y = 502805.53

Các điểm tọa độ trên được nối với nhau bằng các đường thẳng và có diện tích 50,75 m^2 trong đó có 0,75 m^2 đã xây công trình phụ kiên cố.

Về tài sản trên đất được Hội đồng định giá theo quyết định số 36/QĐ-UBND ngày 22/12/2014 của UBND tỉnh Quảng Bình. Giá trị về đất là 1.761.200 đồng. Về cây trồng có 03 cây Huê đường kính từ 05-10 cm có giá trị 207.000 đồng, 01 cây Huê có đường kính từ 10-20 cm có giá 139.000 đồng, tổng cộng giá trị cây là 346.000 đồng.

Sau khi có kết quả thẩm định đo đạc và định giá, Tòa án tiến hành hòa giải ngày 21/9/2018 nhưng các đương sự không thỏa thuận được. Anh Phạm Văn C đồng ý chia đôi diện tích tranh chấp để mỗi người sử dụng một nửa cho ổn định nhưng ông Nguyễn Thanh B cho rằng mình không lấn chiếm nên không đồng ý thỏa thuận vì vậy anh Phạm Văn C yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông B trả lại phần đất lấn chiếm để gia đình anh sử dụng theo giấy chứng nhận đã được cấp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Anh Phạm Văn C và chị Võ Thị N được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 041974 ngày 24/11/2010 thửa đất số 92, tờ bản đồ số 37, diện tích 1491,7 m^2 nguồn gốc được tặng cho.

Ông Nguyễn Thanh B và bà Đoàn Thị H được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00495 ngày 05/9/2003, thửa đất số 33, tờ bản đồ số 37, diện tích 403,2 m^2.

Như vậy hai hộ gia đình đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định và liền kề nhau. Quá trình sử dụng không đúng mốc giới nên xảy ra tranh chấp, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Đối với UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có hồ sơ kỹ thuật và đầy đủ đúng quy định của Luật đất đai.

[2] Hội đồng xét xử xét thấy: Sau khi có kết quả đo đạc thẩm định tại chỗ thì số diện tích 50,75 m^2 hiện do ông Nguyễn Thanh B sử dụng thuộc quyền sử dụng của anh Phạm Văn C là thửa đất số 92 tờ bản đồ số 37 và ngoài diện tích đất của ông Nguyễn Thanh B tại thửa đất số 33 tờ bản đồ số 37, nên yêu cầu đòi lại diện tích đất của anh Phạm Văn C là có cơ sở, đúng pháp luật. Đối với phần đất có công trình phụ xây dựng kiên cố diện tích 0,75 m^2 là diện tích nhỏ không đáng kể và anh C đồng ý để cho ông B sử dụng.

Đối với phần tài sản trên diện tích 50 m^2 có 04 cây Huê trị giá 346.000 đồng trồng trên đất của anh Phạm Văn C nay anh C được sử dụng và sở hữu cây đồng thời có nghĩa vụ trả lại giá trị cây cho ông Nguyễn Thanh B số tiền đã định giá là 346.000 đồng.

Căn cứ Điều 166, Điều 189 Bộ luật dân sự; Điều 125, Điều 203 Luật đất đai buộc ông Nguyễn Thanh B và bà Đoàn Thị H trả lại phần diện tích 50 m^2 đất vườn có các cạnh theo sơ đồ đã xác định cho anh Phạm Văn C sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 041974 ngày 24/11/2010 thửa đất số 92 tờ bản đồ số 37 diện tích 1491,7 m^2.

Đối với chi phí thẩm định và định giá, yêu cầu của anh Phạm Văn C được chấp nhận nên không phải chịu chi phí xem xét thẩm định và định giá. Ông Nguyễn Thanh B phải chịu chi phí xem xét thẩm định và định giá. Ngày 19/6/2018 anh Phạm Văn C đã nộp 3.000.000 đồng, đã chi phí đo đạc thẩm định và định giá hết 750.000 đồng, anh Phạm Văn C được nhận lại số tiền 2.250.000 đồng.

[3] Án phí: Anh Phạm Văn C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nhưng phải chịu án phí dân sự có giá ngạch, ông Nguyễn Thanh B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Tuyên Hóa, tỉnh Quảng Bình phát biểu tại phiên tòa đối với Thẩm phán và Thư ký trong quá trình giải quyết vụ án đã tuân thủ theo các quy định của pháp luật và tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã đảm bảo thực hiện đúng và đủ thành phần theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Quá trình giải quyết các đương sự đều có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án. Tòa án đã tiến hành thu thập tài liệu chứng cứ theo quy định của pháp luật và tiến hành đưa vụ án ra xét xử.

Đề nghị HĐXX áp dụng Điều 158, Điều 166, Điều 175, Điều 176, Điều 189 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 144, Điều 202, Điều 203 Luật đất đai năm 2013 xử theo hướng buộc ông Nguyễn Thanh B, bà Đoàn Thị H phải trả lại diện tích 50 m^2 đất cho ông Phạm Văn C, bà Võ Thị N.

Ông Phạm Văn C, bà Võ Thị N được sở hữu 04 cây Huê và có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Thanh B bà Đoàn Thị H số tiền 346.000 đồng giá trị số cây trồng trên đất.

Chí phí thẩm định và định giá tài sản: Ông Nguyễn Thanh B, bà Đoàn Thị H phải chịu theo quy định của pháp luật.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Thanh B, bà Đoàn Thị H phải chịu theo quy định của pháp luật.

Án phí có giá ngạch: Ông Phạm Văn C, bà Võ Thị N phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Tuyên bố: Chấp nhận đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất của anh Phạm Văn C và chị Võ Thị N đối với ông Nguyễn Thanh B và bà Đoàn Thị H.

Căn cứ Điều 166, Điều 189 Bộ luật dân sự; Điều 125, Điều 203 Luật đất đai buộc ông Nguyễn Thanh B và bà Đoàn Thị H trả lại diện tích 50 m^2 đất vườn có các cạnh của hình chữ nhật 2,98 m; 17,89 m; 2,77 m; 17,86 m (có sơ đồ kèm theo) để anh Phạm Văn C và chị Võ Thị N sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 041974 cấp ngày 24/11/2010 thửa đất số 92, tờ bản đồ số 37, diện tích 1491,7 m^2.

Anh Phạm Văn C được sở hữu 04 (bốn) cây Huê đã được trồng trên diện tích 50 m^2 và có nghĩa vụ trả lại giá trị cây cho ông Nguyễn Thanh B số tiền 346.000 đồng.

2. Căn cứ Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự ông Nguyễn Thanh B phải chịu chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, buộc ông Nguyễn Thanh B có nghĩa vụ trả lại cho anh Phạm Văn C số tiền 750.000 đồng chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản mà anh Phạm Văn C đã nộp.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án đến khi thi hành xong hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

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 của Luật Thi hành án dân sự.

3. Về án phí: Anh Phạm Văn C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nhưng phải chịu án phí dân sự có giá ngạch, anh C đã nộp số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai số 0003570 ngày 02/01/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuyên Hóa nay được khấu trừ. Ông Nguyễn Thanh B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Án xử công khai sơ thẩm có mặt nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Tuyên bố các bên có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 25/10/2018).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(đã ký)

Nguyễn Minh Toàn

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Quảng Bình;
- VKSND huyện Tuyên Hóa;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS Tuyên Hóa;
- Lưu Hồ sơ vụ án, án văn.