

Bản án số: 08/2023/DS-ST

Ngày: 24/5/2023

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CAM LÂM - TỈNH KHÁNH HOÀ**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hoài Tâm

Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Thu

2. Ông Hoàng Quang Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Huệ – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa: Ông Bùi Văn Hùng – Kiểm sát viên.

Ngày 24/5/2023, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Cam Lâm xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 67/2022/TLST-DS ngày 05/5/2022 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 15/2023/QĐXXST-DS ngày 20/4/2023 và Thông báo chuyển ngày xét xử số 08/2023/TB-TA ngày 11/5/2023 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị H – Sinh năm: 1980

Địa chỉ: thôn V, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa. (Có mặt)

*** Bị đơn:**

1. Ông Nguyễn Quốc T - Sinh năm: 1968

Địa chỉ: thôn V, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa. (Có mặt)

2. Ông Nguyễn Ngọc L – Sinh năm: 1964

Địa chỉ: thôn V, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa. (Có mặt)

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

1. Bà Nguyễn Thị Thu T – sinh năm: 1975

Địa chỉ: thôn V, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa. (Có mặt)

2. Bà Võ Thị Tuyết L – sinh năm: 1965

Địa chỉ: khóm P, phường V, Tp. N, tỉnh Khánh Hòa.

Đại diện ủy quyền của bà L là ông Nguyễn Ngọc L – Sinh năm: 1964; địa chỉ: thôn V, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa. (Có mặt)

3. Ông Nguyễn Tấn T – sinh năm: 1976

Địa chỉ: thôn V, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa.

Đại diện ủy quyền của ông T là bà Trần Thị T – Sinh năm: 1987; địa chỉ: thôn V, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa. (Có mặt)

4. Bà Trần Thị T – sinh năm: 1987

Địa chỉ: thôn V, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa. (Có mặt)

5. Ông Phạm Quang L – sinh năm: 1982

Địa chỉ: thôn V, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa.

Đại diện ủy quyền của ông L là bà Nguyễn Thị H – Sinh năm: 1980; địa chỉ: thôn V, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa. (Có mặt)

* **Người làm chứng:** Bà Nguyễn Thị Đ – sinh năm: 1964

Địa chỉ: thôn V, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 22/4/2022; bản tự khai ngày 18/5/2022 và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Quang L trình bày: Tháng 02/2022, vợ chồng bà H có nhận chuyển nhượng thửa đất số 32, tờ bản đồ số 22, diện tích 450 m² tọa lạc tại thôn Văn Thủy 1, xã Cam Phước Tây, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa của bà Nguyễn Thị Đ. Thửa đất này có chiều dài mặt đường hướng Đông là 13,76 m và chiều ngang mặt đường hướng Tây là 17,33 m. Sau đó, bà H phát hiện ông Nguyễn Quốc T là người sử dụng thửa đất số 315 (liền kề phía Bắc thửa đất của bà H) xây dựng hàng rào lấn sang đất của bà 0,9 m chiều ngang, chiều dài hết thửa đất, diện tích lấn chiếm là 30,6 m². Còn ông Nguyễn Ngọc L là người sử dụng thửa đất số 31 (liền kề thửa đất phía Nam của bà H) đã xây dựng nhà cấp 4, nhà vệ sinh lấn sang đất của bà 0,79 m chiều ngang, chiều dài hết thửa đất, diện tích lấn chiếm là 14,7 m². Bà H yêu cầu ông Nguyễn Quốc T tháo dỡ hàng rào, trả lại các phần đất đã lấn chiếm cho vợ chồng bà. Đối với phần diện tích đất mà bà Trần Thị T và ông Nguyễn Tấn T đã xây dựng nhà ở thì bà H đồng ý nhận bồi thường giá trị đất với số tiền là 8.000.000 đồng, ông L được sử dụng phần diện tích đất này. Đối với phần diện tích đất mà bà Trần Thị T và ông Nguyễn Tấn T đã xây dựng nhà vệ sinh thì bà H yêu cầu phải tháo dỡ một phần nhà vệ sinh nằm trên đất của bà.

Trong bản tự khai ngày 03/6/2022 và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Quốc T trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 315, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại thôn Văn Thủy 1, xã Cam Phước Tây, huyện Cam Lâm có diện tích 529 m² là của cha ông T là ông Nguyễn C tặng cho ông T từ năm 1979. Sau khi kết hôn ông T đã xây dựng nhà tạm trên đất để ở. Hàng rào lưới B40 giáp ranh đất bà H nguyên thủy là bờ kè đá chống sạt lở núi, vợ chồng ông T làm hàng rào đã hai mươi mấy năm. Ông T đã sử dụng, canh tác thửa đất đó ổn định và không ai tranh chấp. Bà H cho rằng ông T lấn chiếm đất của bà và yêu cầu ông T trả lại 30,6 m² đất thì ông T không đồng ý.

Trong bản tự khai ngày 03/6/2022 và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Ngọc L đồng thời là đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Tuyết L trình bày: Vợ chồng ông L sử dụng thửa đất số 31, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại thôn Văn Thủy 1, xã Cam Phước Tây, huyện Cam Lâm, diện tích 3989 m² từ năm 1990 và được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2003, vợ chồng ông L có đổi đất cho vợ chồng ông Nguyễn Tấn T, bà Trần Thị T phần đất có 6 m chiều ngang theo mặt đường và chiều dài hết thửa đất giáp ranh với đất của bà

Nguyễn Thị Đ (Nay là đất của bà Nguyễn Thị H) nhưng chưa làm thủ tục tách thửa, sang tên. Đến năm 2021, vợ chồng ông L được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, theo theo kết quả đo vẽ hiện trạng thì ông L đã cho ông T, bà T xây dựng nhà ở lấn sang đất vợ chồng bà H 14,7 m². Ông L xin bồi thường cho vợ chồng bà H 8.000.000 đồng để được quyền sử dụng phần diện tích đất này. Đối với phần nhà vệ sinh ông T và bà T đã xây dựng lấn sang đất của bà H thì hai bên tự giải quyết lấy. Ông L xác nhận trước đây, giữa đất của ông Nguyễn Quốc T và đất của bà Nguyễn Thị Đ (Nay là đất của bà Nguyễn Thị H) có một bờ ruộng để bà con đi làm ruộng.

Trong bản tự khai ngày 03/6/2022 và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu T trình bày: Bà T thống nhất với ý kiến của chồng bà là ông Nguyễn Quốc T. Bà T không đồng ý trả lại đất cho bà Nguyễn Thị H.

Trong bản tự khai ngày 08/6/2022 và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn T trình bày: Năm 2003, vợ chồng bà T hoán đổi với ông Nguyễn Ngọc L một phần đất giáp với đất của bà Nguyễn Thị Đ (Nay bán lại cho bà Nguyễn Thị H) có chiều ngang 6 m, chiều dài hết thửa đất. Năm 2017, vợ chồng bà T xây nhà trên đất. Trước khi xây nhà, vợ chồng bà T có nói bà Đ kiểm tra lại ranh đất có xê dịch gì không và bà Đ không có ý kiến gì. Vợ chồng bà T đã xây dựng nhà cách ranh giới đất 20 cm. Nếu như ranh giới đất có xê dịch như bà H nói thì bà T không chấp nhận trả đất cho bà H vì đây là đất bà T hoán đổi với ông Nguyễn Ngọc L, được ông L chỉ ranh và kéo thước đo chứ không phải bà T tự ý đứng ra xây dựng nhà. Nếu ông L có lấn chiếm thì ông L phải có trách nhiệm bồi thường cho bà H. Bà T không đồng ý tháo dỡ phần nhà vệ sinh nằm trên đất bà H.

Trong biên bản lấy lời khai ngày 23/01/2023, người làm chứng bà Nguyễn Thị Đ trình bày: Thửa đất số 32, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại thôn Văn Thủy 1, xã Cam Phước Tây, huyện Cam Lâm được Nhà nước cấp cho bà Đ để canh tác từ thời còn hợp tác xã nông nghiệp. Trước đây giữa đất của bà Đ và đất của ông T có một bờ ruộng lớn để mọi người đi lại làm ruộng. Phía bên đất ông T có hàng rào trồng bằng cây dầu lai. Sau đó, không có người đi nữa thì ông T đã chặt bỏ hàng rào và rào lưới B40 bao cả phần bờ ruộng. Bà Đ có nói thì ông T nói không rào đất của bà Đ mà chỉ rào phần đường đi. Đối với phần đất của bà Đ giáp ranh với đất của ông L cũng có bờ ruộng. Quá trình sử dụng qua nhiều năm hai bên có vật bờ, cắt cỏ làm hiện trạng thay đổi hay không thì bà Đ không để ý.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát có ý kiến như sau:

- Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung:

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 246 Bộ luật tố tụng dân sự, công nhận sự thỏa thuận giữa bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Ngọc L.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 164 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 166 Luật đất đai, chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Buộc ông Nguyễn Quốc T và bà Nguyễn Thị Thu T phải di dời hàng rào lưới B40, trả lại phần đất có diện tích

30,6 m² cho bà Nguyễn Thị H và ông Phạm Quang L. Buộc ông Nguyễn Tấn T và bà Trần Thị T phải tháo dỡ phần nhà vệ sinh nằm trên đất của bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Quang L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Ngày 26/4/2022, bà Nguyễn Thị H khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm đã thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền được quy định tại khoản 2 Điều 26; Điều 35; Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Thửa đất số 32, tờ bản đồ số 22, diện tích 451 m² tọa lạc tại thôn Văn Thủy 1, xã Cam Phước Tây được bà Nguyễn Thị H chuyển nhượng lại từ bà Nguyễn Thị Đ vào năm 2022. Thửa đất này được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ VN-2000 cho bà Nguyễn Thị Đ vào năm 2013. Thửa đất số 315, tờ bản đồ số 22 của vợ chồng ông Nguyễn Quốc T, bà Nguyễn Thị Thu T được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2008. Thửa đất số 31, tờ bản đồ số 22 của ông Nguyễn Ngọc L, bà Võ Thị Tuyết L được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ VN-2000 vào năm 2021. Phía Bắc thửa đất của bà H giáp với đất của ông T, bà T; phía Nam thửa đất của bà H giáp với đất của ông L, bà L. Theo trích lục bản đồ thì ranh giới thửa đất của bà H với đất của ông T, bà T và đất của ông L, bà L có tọa độ trùng khớp nhau. Từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên không có ý kiến hay khiếu nại về diện tích, tọa độ thửa đất theo giấy chứng nhận. Do đó, quyền sử dụng đất của các bên theo giấy chứng nhận là hợp pháp.

[2.2] Đối với phần đất bà H tranh chấp với ông Nguyễn Quốc T: Theo lời khai của bà Nguyễn Thị Đ thì trước đây giữa đất của bà Đ và đất ông T, bà T có một bờ ruộng lớn để mọi người đi lại làm ruộng, bên phần đất của ông T có hàng rào trồng bằng cây dầu lai. Sau đó, ông T chặt bỏ hàng dầu lai và rào bằng lưới B40 bao cả phần bờ ruộng. Bà Đ có phản đối nhưng ông T nói rằng ông không rào đất của bà Đ mà rào đường đi. Ông Nguyễn Ngọc L cũng xác nhận trước đây giữa đất bà Đ và đất ông T, bà T có bờ ruộng để bà con đi lại làm ruộng. Ngoài ra, căn cứ kết quả đo vẽ hiện trạng hai thửa đất, Hội đồng xét xử thấy rằng vợ chồng ông T, bà T đã xây dựng hàng rào lưới B40 lấn sang thửa đất số 32 của bà H 30,6 m². Đây là phần đất của bà Nguyễn Thị H được Nhà nước công nhận. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy có đủ căn cứ để chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị H buộc ông Nguyễn Quốc T và bà Nguyễn Thị Thu T phải di dời hành rào lưới B40, trả lại đất cho vợ chồng bà Nguyễn Thị H và ông Phạm Quang L.

[2.3] Đối với phần đất bà H tranh chấp với ông Nguyễn Ngọc L: Phần đất này vợ chồng ông L, bà L hoán đổi cho vợ chồng ông Nguyễn Tấn T và bà Trần Thị T từ năm 2003 nhưng đến nay vẫn chưa tách thửa, sang tên cho vợ chồng ông T, bà T. Năm 2017, vợ chồng ông T, bà T xây dựng nhà ở. Đến năm 2021, vợ chồng ông L, bà L được cấp lại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ VN-2000. Tại

phiên tòa, bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Ngọc L đã thỏa thuận như sau: Do ông T, bà T đã xây dựng nhà kiên cố, nếu tháo dỡ sẽ ảnh hưởng đến toàn bộ công trình; do đó vợ chồng ông L được quyền sử dụng phần đất đã lấn sang đất vợ chồng bà H có diện tích 14,7 m² và vợ chồng ông T bồi thường cho vợ chồng bà H 8.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không trái pháp luật nên công nhận. Đồng thời, vợ chồng ông T, bà T đã xây dựng một phần nhà vệ sinh lấn sang đất vợ chồng bà H. Bà H không đồng ý nhận giá trị đất và yêu cầu ông T, bà T phải tháo dỡ phần nhà vệ sinh nằm trên đất của vợ chồng bà. Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của bà H là có căn cứ, do đó ông T, bà T phải tháo dỡ phần nhà vệ sinh nằm trên đất của vợ chồng bà H, ông L để trả lại phần đất này.

[3] Về chi phí đo vẽ, định giá, thẩm định tại chỗ: Chi phí đo vẽ, định giá, thẩm định tại chỗ là 8.782.000 đồng. Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên các bị đơn có nghĩa vụ chịu chi phí đo vẽ, định giá, thẩm định tại chỗ; ông T phải chịu 4.391.000 đồng, ông L phải chịu 4.391.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa bà H và ông L thỏa thuận bà H chịu 2.195.500 đồng, ông L chịu 2.195.500 đồng nên Hội đồng xét xử công nhận.

[4] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn ông Nguyễn Quốc T phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng; ông Nguyễn Ngọc L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 8.000.000 đồng x 5% = 400.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 164 Bộ luật dân sự; Điều 166 Luật đất đai;
- Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 246 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và bị đơn ông Nguyễn Ngọc L. Ông Nguyễn Ngọc L, bà Võ Thị Tuyết L phải bồi thường cho bà Nguyễn Thị H, ông Phạm Quang L số tiền 8.000.000 đồng (*Tám triệu đồng*) và ông L, bà L được quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 14,7 m², có mảnh trích đo địa chính thửa đất kèm theo.

Các bên có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai tại địa phương để điều chỉnh lại hiện trạng các thửa đất.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H. Buộc ông Nguyễn Quốc T và bà Nguyễn Thị Thu T phải di dời hàng rào lưới B40, trả lại phần đất có diện tích 30,6 m² cho bà Nguyễn Thị H và ông Phạm Quang L, có mảnh trích đo địa chính thửa đất kèm theo.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H. Buộc ông Nguyễn Tấn T và bà Trần Thị T phải tháo dỡ phần nhà vệ sinh nằm trên đất của bà Nguyễn Thị H và ông Phạm Quang L, có mảnh trích đo địa chính thửa đất kèm theo.

4. Về chi phí đo vẽ, định giá, thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Quốc T phải chịu 4.391.000 đồng (*Bốn triệu ba trăm chín mươi một nghìn đồng*), ông Nguyễn Ngọc L phải chịu 2.195.500 đồng (*Hai triệu một trăm chín mươi lăm nghìn năm trăm đồng*), bà Nguyễn Thị H phải chịu 2.195.500 đồng (*Hai triệu một trăm chín mươi lăm nghìn năm trăm đồng*). Buộc ông Nguyễn Quốc T phải trả cho bà Nguyễn Thị H 4.391.000 đồng (*Bốn triệu ba trăm chín mươi một nghìn đồng*), ông Nguyễn Ngọc L phải trả cho bà Nguyễn Thị H 2.195.500 đồng (*Hai triệu một trăm chín mươi lăm nghìn năm trăm đồng*).

5. Về án phí:

- Ông Nguyễn Quốc T phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí Dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Ngọc L phải chịu 400.000 đồng (*Bốn trăm nghìn đồng*) án phí Dân sự sơ thẩm.

- Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị H 1.250.000 đồng (*Một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2021/0009130 ngày 29/4/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Cam Lâm.

6. Quy định: Kể từ ngày bà Nguyễn Thị H có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Nguyễn Ngọc L, bà Võ Thị Tuyết L chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền bồi thường giá trị đất, chi phí đo vẽ, định giá, thẩm định tại chỗ và ông Nguyễn Quốc T chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền chi phí đo vẽ, định giá, thẩm định tại chỗ thì phải chịu lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án 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.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H; bị đơn ông Nguyễn Quốc T, ông Nguyễn Ngọc L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Tuyết L, bà Nguyễn Thị Thu T, ông Nguyễn Tấn T, bà Trần Thị T ông Phạm Quang L có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND huyện Cam Lâm;
- Chi cục THADS huyện Cam Lâm;
- Các đương sự ;
- Lưu hồ sơ, án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Lê Hoài Tâm