

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BÌNH LONG
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 14/2018/DS-ST

Ngày: 15/8/2018

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BÌNH LONG, TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Bình

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Thanh Minh

Bà Trần Kim Phụng

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Tân Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Bình Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bình Long tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hùng Phong – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 31 tháng 7, 15 tháng 8 năm 2018 tại trụ sở Toà án nhân dân thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 02/2017/TLST-DS ngày 13 tháng 01 năm 2017 về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2018/QĐXXST – DS ngày 10/7/2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Hoa S, sinh năm 1939 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 7, khu phố PT, phường PT, thị xã BL, tỉnh Bình Phước.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1960 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 7, khu phố PT, phường PT, thị xã BL, tỉnh Bình Phước.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1953 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 7 khu phố PT, phường PT, thị xã BL, tỉnh Bình Phước.

2. Ủy ban nhân dân thị xã BL, tỉnh BP

Địa chỉ: số 03, đường LQĐ, phường HC, thị xã BL, tỉnh Bình Phước

Đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Hồng D, chức vụ: Chủ tịch ủy ban nhân dân

Đại diện theo ủy quyền: Ông Tô Mạnh H, sinh năm 1980, chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã BL. (ngày 31/7 có mặt, ngày 15/8 vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các tài liệu chứng cứ kèm theo và lời trình bày của nguyên đơn tại Tòa án thì: Ông Lê Hoa S là chủ sử dụng thửa đất số 499, tờ bản đồ số 10, diện tích 6.587m² tọa lạc tại khu phố PT, phường PT, thị xã BL, tỉnh Bình Phước. Ông S đã được Ủy ban nhân dân huyện Bình Long (nay là Ủy ban nhân dân

thị xã Bình Long) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 426413 ngày 05/12/2016, nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng. Thửa đất số 760 của ông Nguyễn Văn M ngăn cách với thửa đất số 499 của ông S bởi một mương thoát nước. Quá trình sử dụng đất, năm 2014 ông M đã dịch chuyển mương nước qua phía đất của ông S, lấn chiếm đất của ông S để mở đường đi, diện tích đất lấn chiếm khoảng 200m² (theo kết quả đo đạc là 197,4m²). Ông S yêu cầu Tòa án buộc ông M phải trả lại cho ông S 197,4m² đất đã lấn chiếm.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn M trình bày: Thửa đất số 760 của ông M ngăn cách với thửa đất của ông S bởi một mương thoát nước do ông M đào, bên bờ mương nước phía đất của ông S đã có hàng rào do chủ đất cũ rào cô định trước khi chuyển nhượng đất cho ông S. Ông M sử dụng đất đúng với diện tích đã được nhà nước cấp, do hai thửa đất không liền ranh nên ông M không thể lấn đất của ông S như ông S trình bày. Năm 2013 ông M có đào sâu mương nước nhưng không xâm phạm đến đất của ông S. Ông M không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị T trình bày: Bà T là vợ của ông S, thửa đất số 499 là tài sản chung của ông S bà T. Bà T có cùng yêu cầu với ông S.

Ủy ban nhân dân thị xã BL do ông Tô Mạnh H đại diện theo ủy quyền trình bày: Về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 760 của ông Nguyễn Văn M và thửa đất số 499 của ông Lê Hoa S là đúng với trình tự thủ tục pháp luật quy định. Năm 2016 ông Nguyễn Văn M lập thủ tục đăng ký biến động đường đi và đề nghị thu hồi 154,9 m² đất để làm đường đi chung, đã được Ủy ban nhân dân thị xã BL chấp thuận tại quyết định số 4273/QĐ-UBND ngày 12/12/2016 nhưng phần đất ông M hiến để làm đường đi chung không liên quan đến thửa đất số 499 của ông Lê Hoa S. Theo các tài liệu lưu trữ và hồ sơ đo đạc thì diện tích đất 197,4m² mà ông Lê Hoa S tranh chấp với ông Nguyễn Văn M không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn M mà nằm trên mương nước và đường đi hiện hữu. Do con đường này còn có một số hộ dân phía trong cùng sử dụng nên đề nghị Tòa án xem xét giải quyết phù hợp, đúng với quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bình Long tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm của Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Tòa án thụ lý giải quyết vụ án đúng thẩm quyền. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng và các đương sự đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: ông Lê Hoa S yêu cầu ông Nguyễn Văn M trả lại diện tích đất 179,4m², yêu cầu của ông S là không đủ căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của ông S.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa:

[1] Về áp dụng pháp luật tố tụng: Đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Bình Long.

[2] Về áp dụng pháp luật nội dung: Ông Lê Hoa S khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn M phải trả lại cho ông S 197,4m² đất đã lấn chiếm. Đây thuộc trường hợp Bảo vệ quyền sở hữu và quyền đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 164 và Điều 166 Bộ luật dân sự.

[3] Về nội dung tranh chấp: Ông Lê Hoa S và bà Nguyễn Thị T là chủ sử dụng thửa đất số 499; ông Nguyễn Văn M là chủ sử dụng thửa đất số 460, hai thửa đất ngăn cách bởi một mương thoát nước. Ông S cho rằng năm 2014 ông M đã dịch chuyển mương nước sang phía đất của ông S để mở lối đi nhưng ông S không chứng minh được việc này. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thì dọc theo bờ mương bên phía đất của ông S đã có hàng rào cố định, được chủ đất cũ rào trước khi chuyển nhượng đất cho ông S, nên việc ông S cho rằng năm 2014 ông M dịch chuyển mương nước qua phía đất của ông S là không có cơ sở.

Năm 2016 ông M lập thủ tục đăng ký biến động, hiến một phần đất của thửa 460 để làm đường đi. Ủy ban nhân dân thị xã Bình Long đã căn cứ vào lối đi đã có sẵn (trong lối đi này có một phần nằm trên thửa đất 466 của ông M và một phần nằm trên thửa đất 499 của ông S bà T). Ủy ban nhân dân thị xã Bình Long đã không xác minh cụ thể mà chỉ căn cứ vào yêu cầu mở lối đi của ông M và đơn xin hiến đất của ông M để chấp nhận cho đăng ký biến động mở lối đi trên một phần đất của ông S bà T làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông S bà T. Tuy nhiên diện tích đất 197,4m² ông S bà T tranh chấp hiện nằm trên đường đi và mương nước, đây là đất công thuộc quyền quản lý của nhà nước chứ không nằm trong thửa đất số 460 của ông M nên yêu cầu của ông S bà T về việc buộc ông M phải trả diện tích đất này là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[4] Hiện nay ông Nguyễn Văn M đã tách thửa đất số 460 ra nhiều thửa nhỏ, chuyển nhượng cho nhiều người. Những người nhận chuyển nhượng đất này không liên quan trực tiếp đến việc tranh chấp.

[5] Lối đi có phần đất tranh chấp giữa ông Lê Hoa S bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn M hiện nay có một số hộ dân cùng sử dụng như hộ của chị Nguyễn Thị Thanh H, hộ ông Ngô Tuấn Đ, hộ anh Nguyễn Chiến T. Những hộ dân này không liên quan đến tranh chấp nên không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án.

[6] Về chi phí tố tụng: Ông Lê Hoa S đã hợp đồng đo đạc đất tranh chấp với Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bình Long và Công ty TNHH MTV TM-DV –Đo Đạc Nam Phương. Chi phí đo đạc tổng cộng là 12.201.000đ (mười hai triệu hai trăm lẻ một ngàn đồng); chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 500.000đ (năm trăm ngàn đồng). Do yêu cầu của ông S không được chấp nhận nên ông S phải chịu các chi phí này.

[10] Về án phí: Theo biên bản thỏa thuận về giá trị tài sản tranh chấp lập ngày 21/6/2017 thì giá trị diện tích 197,4m² đất tranh chấp do các bên thỏa thuận là 80.000.000đ (tám mươi triệu đồng). Do yêu cầu của ông S bà T không được chấp

nhận nên ông S bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên ông S bà T đều là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí. Căn cứ vào Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, miễn tiền án phí cho ông S bà T. Trả lại tiền tạm ứng án phí mà ông S đã đóng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều Điều 164 và Điều 166 Bộ luật dân sự;
- Căn cứ các Điều 147, 157 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Căn cứ Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hoa S và yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị T về việc buộc ông Nguyễn Văn M phải trả cho ông S bà T 197,4m² đất tại địa chỉ: Tổ 7, khu phố PT, phường PT, thị xã BL, tỉnh Bình Phước.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Lê Hoa S phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 500.000đ (năm trăm ngàn đồng), được trừ vào 500.000đ (năm trăm ngàn đồng) tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ mà ông S đã nộp tại Tòa án Bình Long. Ngoài ra ông Lê Hoa S còn phải chịu chi phí đo đạc đất tranh chấp 12.201.000đ (mười hai triệu hai trăm lẻ một ngàn đồng) mà ông S đã nộp tại văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bình Long và Công ty đo đạc Nam Phương.

3. Về án phí: Ông Lê Hoa S bà Nguyễn Thị T được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông S 2.000.000đ (hai triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tiền số 0003629, quyển số 000073 ngày 04/01/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Bình Long.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

THAY MẶT HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nơi nhận:

-TAND tỉnh Bình Phước;
-VKSNĐ TX Bình Long;
-Chi cục THADS TX Bình Long;
-Các đương sự; Lưu hồ sơ vụ án.

(đã ký)

Phạm Bình