TAND HUYỆN S
TỈNH THANH HÓA

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

Bản án số: 03/2017/DS – ST
Ngày 29 - 11 - 2017
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN S, TỈNH THANH HÓA

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Lê Thị Thủy
Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Doãn Đức Hà
2. Ông Lê Văn Kim

- Thư ký phiên toà: Bà Đỗ Thị Thu Hà – Thư ký Tòa án nhân dân huyện S

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện S *tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thanh Thủy – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 11 năm 2017, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện S xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 02/2016/TLST- DS ngày 07 tháng 3 năm 2016 về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 07/2017/QĐĐVAXX ngày 12 tháng 10 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị H - Sinh năm: 1952 (có mặt)
Địa chỉ: Thôn T, xã Y, huyện S, tỉnh Thanh Hóa

2. Bị đơn: Bà Hà Thị N - Sinh năm: 1959 (có mặt)
Địa chỉ: Thôn C, xã Y, huyện S, tỉnh Thanh Hóa

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân huyện S
Địa chỉ: Thị trấn T, huyện S, tỉnh Thanh Hóa

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
Ông Lê Văn T – Phó chủ tịch UBND huyện S (vắng mặt)
(Theo Công văn số 1182/UBND-TNMT ngày 16/8/2017 của Chủ tịch UBND huyện S v/v ủy quyền tham gia tố tụng vụ án dân sự).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 15 tháng 01 năm 2015 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Lê Thị H trình bày:

Bố mẹ bà là cụ Lê Văn K và cụ Nguyễn Thị M sinh được 07 người con gồm: Lê Thị K, Lê Thị T, Lê Văn V (đã hy sinh), Lê Thị T2, Lê Thị S, Lê Văn Đ (đã chết năm 2002) và bà Lê Thị H. Cụ K và cụ M có tổng diện tích là 511m^2 đất tại thửa 482, tờ bản đồ số 01 bản đồ địa chính xã Y, huyện S, tỉnh Thanh Hóa. Năm 2002 cụ M mất không để lại di chúc. Toàn bộ diện tích đất 511 m^2 là do bố bà quản lý sử dụng. Ngày 03/3/2007 cụ Lê Văn K cùng các con trong gia đình họp và thống

nhất tặng cho bà quyền sử dụng 200m^2 đất trong đó đất ở là 100m^2, đất vườn là 100m^2. Mốc giới cụ thể như sau:

- Phía Đông rộng 5m giáp đất ông Đ;

- Phía Nam dài 39 m giáp hộ ông B;

- Phía Tây rộng 5m giáp đường thôn;

- Phía Bắc dài 41m giáp diện tích đất còn lại của cụ K.

Sau khi được cụ K tặng cho 200m^2 đất bà đã làm đầy đủ các thủ tục kê khai, tách thửa và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 09/5/2008 bà đã được UBND huyện S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 200m^2 tại thửa 987, tờ bản đồ số 03 bản đồ địa chính xã Y, huyện S mang tên Lê Thị H. Diện tích đất còn lại 311m^2 mang tên cụ Lê Văn K theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 988 tờ bản đồ số 01 bản đồ địa chính xã Y, huyện S.

Ngày 16/11/2008 cụ K chết, toàn bộ diện tích đất và nhà do bà Hà Thị N (là vợ ông Lê Văn Đ) quản lý sử dụng. Trong thời gian bà không có nhà, ngày 02/7/2014 bà N đã xây nhà và công trình phụ (nhà bà N xây trên diện tích đất của cụ K do bà N đang quản lý, sử dụng) có lấn sang phần đất của bà đã được cụ K tặng cho là 70,64m^2 đất.

Ngày 17/7/2014 bà đã làm đơn khiếu nại đến UBND xã Y về việc bà N xây dựng trái phép trên đất của bà. Ngày 07/8/2014 UBND xã Y đã thành lập đoàn công tác xuống làm việc và đề nghị bà N dừng xây dựng công trình do đang có tranh chấp nhưng bà N vẫn cố tình làm. Chính quyền địa phương đã hòa giải nhiều lần nhưng không thành.

Ngày 15/5/2015 bà có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về phần diện tích bà N xây dựng lấn chiếm chỉ còn 32,4m^2. Cụ thể (Phía Đông 13,8m giáp phần đất thừa của cụ K; Phía Tây 13,8m giáp đất bà H; Phía Nam 1,8m giáp đất bà H; Phía Bắc 2,9m giáp đất bà H). Nay bà làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà Hà Thị N trả lại cho bà diện tích 32,4m^2 đất do bà N đã xây dựng lấn chiếm sang đất của bà.

Tại đơn phản t́ và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Hà Thị N trình bày:

Chồng bà là Lê Văn Đ (chết năm 2002) là con trai của cụ K và cụ M. Bà là con dâu duy nhất của cụ K và cụ M. Từ khi cưới cho đến khi chồng bà chết đến nay bà vẫn ở trên đất của cụ K và cụ M. Tuy phải dạy học xa nhà nhưng tất cả công việc trong gia đình như chăm sóc bố mẹ chồng khi ốm đau, ma chay, giỗ tết bà đều gánh vác trọng trách. Năm 2002 cụ M chết không để lại di chúc, đến năm 2008 cụ K chết. Toàn bộ diện tích đất và nhà của cụ K và cụ M hiện nay bà đều đang quản lý sử dụng.

Tháng 6/2014 bà có xây nhà và công trình phụ trên đất của cụ K, cụ M. Mục đích để thờ cúng bố mẹ, anh trai chồng và chồng. Khi bà làm nhà không có ai đo đạc diện tích đất và cũng không có ai ngăn cản, chỉ có bà K (là chị chồng) nói bà cứ yên tâm làm, không có vấn đề gì. Khi bà làm gần xong nhà thì có đoàn của UBND xã Y xuống đo đạc và đề nghị bà dừng công trình xây dựng do bà H đang

khiếu nại bà xây dựng lấn chiếm lên đất của bà H. Bà N cho rằng việc bà xây nhà và công trình phụ là xây trên đất nguyên thổ của cụ K, cụ M, bà không biết gì về việc cụ K cho bà H đất và diện tích đất của bà H cụ thể là bao nhiêu, ranh giới thế nào bà cũng không biết. Tại sao cụ K và cụ M có 05 người con còn sống nhưng chỉ có mình bà H được cụ K cho đất. Việc cụ K cho bà H đất bà là con dâu nhưng không hề biết gì.

Ngày 15/6/2015 bà N có đơn phản tố về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H không đúng vì: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Cơ quan nhà nước cấp cho bà Lê Thị H không đúng trình tự, thủ tục thực hiện tách thửa hoặc hợp thức thửa, không đo đạc địa chính để chia tách thửa, không xác định hình thể, vị trí ranh giới tiếp giáp với các hộ liền kề.

Tài sản gắn liền với đất của cụ K, cụ M còn có căn nhà cấp 4 gồm 4 gian rộng 5m, dài 8,5m nằm ngang thửa đất nguyên thổ. Do không đo đạc khảo sát, việc kẻ vẽ bản đồ địa chính của hai thửa đất được tách ra từ trích lục gốc là không chính xác, sai lệch nhiều so với thực tế.

Vì vậy việc bà H khởi kiện yêu cầu bà tháo dỡ 32,4m^2 đất bà H cho rằng do bà xây dựng nhà và công trình phụ lấn chiếm lên đất của bà H bà không đồng ý.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Hộ cụ Lê Văn K được nhà nước công nhận và cấp GCNQSDĐ quyền sử dụng đất số E0310830, diện tích đất 550m^2 do UBND huyện S cấp ngày 27/10/1994. Năm 2007 cụ K thống nhất cho con gái là Lê Thị H 200m^2 được lập hợp đồng cho tặng và các hồ sơ có liên quan theo đúng quy định của pháp luật tại thời điểm lập hồ sơ đã được UBND huyện S cấp GCNQSDĐ. Như vậy GCNQSDĐ số AB943836, diện tích 200m^2 cấp cho bà Lê Thị H là hợp pháp.

Tuy nhiên khi lập sơ đồ thửa đất để cấp giấy chứng nhận phần diện tích đất còn lại cho hộ cụ Lê Văn K thì hình thể thửa đất và diện tích đất trên trích lục không như hiện trạng sử dụng đất hiện nay – nguyên nhân là do cán bộ địa chính khi đó căn cứ vào bản đồ để tính toán lập sơ đồ thửa đất mà không tiến hành khảo sát thực địa. Sau khi được cụ K cho đất đến nay bà H chưa sử dụng đất của mình và hiện nay cụ K đã chết nên không thể định vị chính xác phần đất của bà H trên thực địa dẫn đến việc tranh chấp giữa các bên.

UBND huyện S đề nghị Tòa án căn cứ Hợp đồng tặng cho giữa cụ K và bà H, căn cứ hiện trạng thửa đất của hộ cụ K để xác định vị trí, diện tích đất hợp pháp của bà H; phần diện tích đất còn lại sau khi đã cho bà H thuộc quyền sử dụng của hộ cụ K.

UBND huyện S sẽ căn cứ quyết định giải quyết của Tòa án để cấp đổi lại GCNQSDĐ cho các bên liên quan theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản định giá ngày 28/5/2015, giá trị các loại tài sản được định giá như sau:

* Phần tài sản xây trên diện tích đất 32,4m^2 tổng giá trị là 36.911.600đ.

* Giá trị 32,4m^2 đất là: 32,4m^2 x 250.000đ/m^2 = 8.100.000đ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2015/DSST ngày 21/9/2015, Tòa án nhân dân huyện S quyết định:

Buộc bà Hà Thị N phải thanh toán lại cho bà Lê Thị H số tiền 8.100.000đ tương đương với 32,4m^2 đất đã lấn chiếm.

Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Hà Thị N cho rằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Cơ quan nhà nước cấp cho bà Lê Thị H không đúng trình tự, thủ tục.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ do chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04/10/2015, bà Hà Thị N kháng cáo không nhất trí với bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 08/2016/DSST ngày 22/01/2016, Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa quyết định: Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2015/DSST ngày 21/9/2015 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" của Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh Thanh Hóa.

Tại phiên tòa bà Lê Thị H đề nghị Tòa án buộc bà Hà Thị N trả lại diện tích 32,4m^2 đất do bà N đã xây dựng lấn chiếm sang đất của bà. Bà N đề nghị hủy GCNQSDĐ mang tên bà Lê Thị H và không chấp nhận việc khởi kiện của bà H.

Đại diện VKSND huyện S tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự đúng theo quy định của pháp luật. Về nội dung: Đình chỉ xét xử đối với phần rút yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị H đối với bà Hà Thị N là 38,24m^2 đất. Đề nghị HĐXX hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 943836, diện tích 200m^2 (trong đó đất ở 100m^2, đất cây lâu năm 100m^2) tại thửa số 987, tờ bản đồ số 03 bản đồ địa chính xã Y mang tên bà Lê Thị H do UBND huyện S, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 09/5/2008. Không chấp nhận đơn của bà Lê Thị H buộc bà Hà Thị N trả lại cho bà diện tích 32,4m^2 đất. Các đương sự không phải chịu án phí DSST.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà trên cơ sở xem xét đánh giá khách quan toàn diện các chứng cứ, Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về t́ tụng: Đây là vụ án "Tranh chấp quyền sử dụng đất" mà bị đơn đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Lê Thị H, được UBND huyện S cấp ngày 09/5/2008 với diện tích 200m^2 tại thửa 987, tờ bản đồ số 03 bản đồ địa chính xã Y, huyện S. Do vụ án được Tòa án nhân dân huyện S thụ lý trước ngày 01 tháng 7 năm 2016 nên căn cứ khoản 4 Điều 34 BLTTDS, khoản 5 Điều 1 Nghị quyết số 104/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội về việc thi hành Luật tố tụng hành chính năm 2015, Tòa án nhân dân cấp huyện đã thụ lý tiếp tục giải quyết theo thủ tục chung mà không chuyển cho Tòa án nhân dân cấp tỉnh giải quyết.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa; HĐXX căn

cứ khoản 3 Điều 228; điểm b khoản 2 Điều 227 của BLTTDS xét xử vắng mặt đối với người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung:

- Trong đơn khởi kiện bà H yêu cầu bà N phải trả lại cho bà 70,64m^2 đất. Quá trình giải quyết vụ án bà H đã rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với bà N là 38,24m^2 đất. Xét việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của bà H là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp pháp luật nên chấp nhận và đình chỉ xét xử đối phần yêu cầu đã rút; căn cứ khoản 2 Điều 244 của BLTTDS.

- Nguồn gốc đất: Toàn bộ diện tích đất 550m^2, tại thửa số 477, tờ bản đồ số 03, bản đồ địa chính xã Y, huyện S, tỉnh Thanh Hóa là của cụ Lê Văn K và cụ Nguyễn Thị M theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 0310830 được UBND huyện S cấp ngày 27/10/1994.

Năm 2002 cụ M chết không để lại di chúc, nhà đất do cụ K trực tiếp sử dụng. Ngày 03/3/2007 cụ K họp gia đình, theo đó cụ K và các con của cụ K gồm bà Lê Thị K, bà Lê Thị T1, bà Lê Thị T2, bà Lê Thị S, bà Lê Thị H đều thống nhất cho bà H diện tích 200m^2 đất trong đó 100m^2 đất ở và 100m^2 đất vườn. Ngày 08/5/2007 cụ K đã làm hợp đồng tặng cho bà H diện tích 200m^2 đất như đã thống nhất tại cuộc họp gia đình ngày 03/3/2007. Ngày 09/5/2008 bà Lê Thị H được UBND huyện S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 943836, diện tích 200m^2 (trong đó đất ở 100m^2, đất cây lâu năm 100m^2) tại thửa số 987, tờ bản đồ số 03 bản đồ địa chính xã Y. Số diện tích đất còn lại 311m^2 mang tên cụ Lê Văn K theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 943837, thửa đất số 988 tờ bản đồ số 01 bản đồ địa chính xã Y, huyện S, tỉnh Thanh Hóa. Tuy nhiên, khi cấp GCNQSĐ cho bà H cơ quan có thẩm quyền làm không đúng trình tự, thủ tục thực hiện tách thửa, không đo đạc địa chính để chia tách thửa, không xác định hình thể, vị trí ranh giới tiếp giáp với các hộ liền kề; diện tích hai thửa đất được tách ra từ GCNQSDĐ gốc sai so với thực tế. Quá trình khảo sát, đo đạc kích thước thửa đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sai so với hiện trạng thửa đất như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H ghi tờ bản đồ số 03, của cụ K lại ghi tờ bản đồ số 01. Cụ thể khi làm GCNQSDĐ cho bà H và cụ K không đo vẽ theo hiện trạng của toàn bộ khu đất nên có sự mâu thuẫn giữa sơ đồ hiện trạng khu đất và trích lục bản đồ địa chính (BL 100, 175). Trên đất của cụ K và cụ M còn có nhà và công trình phụ khác nhưng trong hai GCNQSDĐ đều không có tài sản trên đất. Trong hồ sơ cấp GCNQSDĐ sơ đồ thửa đất và Đơn xin chuyển nhượng đất cùng Hợp đồng tặng cho QSDĐ mâu thuẫn nhau về các hướng (BL 100, 103, 107, 108). Tại các Biên bản thẩm định, Biên bản làm việc tại UBND xã Y và Công văn trả lời của UBND huyện S đều khẳng định do sơ suất khi đo đạc để cấp GCNQSDĐ cho cụ K và bà H nên sơ đồ đất trong GCNQSDĐ và hiện trạng không giống nhau – nguyên nhân là do cán bộ địa chính khi đó căn cứ vào bản đồ để tính toán lập hồ sơ thửa đất mà không tiến hành khảo sát thực địa (BL 173, 174, 175, 238).

Từ phân tích trên cần chấp nhận đề nghị của bà Hà Thị N về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 943836, diện tích 200m^2 (trong đó đất ở 100m^2, đất cây lâu năm 100m^2) tại thửa số 987, tờ bản đồ số 03 bản đồ địa chính

xã Y mang tên bà Lê Thị H do UBND huyện S, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 09/5/2008. Căn cứ Điều 34 của BLTTDS.

Do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lê Thị H bị hủy nên yêu cầu khởi kiện của bà H đề nghị Tòa án buộc bà Hà Thị N phải tháo dỡ công trình xây dựng và trả lại cho bà 32,4m^2 đất là không có cơ sở, không chấp nhận đơn khởi kiện của bà Lê Thị H.

[3] Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 48; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016 của Quốc hội; Khoản 4 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Điều 2 Luật người cao tuổi. Bà Lê Thị H phải chịu án phí DSST do yêu cầu của bà không được chấp nhận. Tuy nhiên, bà H là người cao tuổi nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà H số tiền tạm ứng án phí là 450.000đ.

Đương sự không phải nộp tiền tạm ứng án phí và án phí đối với yêu cầu hủy quyết định cá biệt rõ ràng trái pháp luật; căn cứ Điều 6 Thông tư liên tịch số 01/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP ngày 06/01/2014 hướng dẫn thi hành Điều 32A của BLTTDS đã được sửa đổi, bổ sung theo luật sửa đổi, bổ sung một số điều của BLTTDS. Hoàn trả lại cho bà Hà Thị N số tiền tạm ứng án phí là 200.000đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; khoản 3 Điều 228; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 2 Điều 244; Điều 34 BLTTDS; Khoản 1 Điều 48; Khoản 1 Điều 136 Luật đất đai năm 2003. Điều 2 Luật người cao tuổi. Điều 722; 723 BLDS năm 2005. Khoản 5 Điều 1 Nghị quyết số 104/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội về việc thi hành Luật tố tụng hành chính năm 2015. Điều 6 Thông tư liên tịch số 01/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP ngày 06/01/2014 hướng dẫn thi hành Điều 32A của BLTTDS đã được sửa đổi, bổ sung theo luật sửa đổi, bổ sung một số điều của BLTTDS. Khoản 4 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án. Khoản 1 Điều 48; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016 của Quốc hội; tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với phần rút yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị H đối với bà Hà Thị N là 38,24m^2 đất.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 943836, diện tích 200m^2 (trong đó đất ở 100m^2, đất cây lâu năm 100m^2) tại thửa số 987, tờ bản đồ số 03 bản đồ địa chính xã Y mang tên bà Lê Thị H do UBND huyện S, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 09/5/2008.

3. Không chấp nhận đơn khởi kiện của bà Lê Thị H về việc buộc bà Hà Thị N trả lại cho bà H diện tích 32,4m^2 đất.

4. Về án phí: Bà Lê Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho bà H số tiền 450.000đ theo biên lai thu số 2446 ngày 01/4/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện S, tỉnh Thanh Hóa.

Hoàn trả lại cho bà Hà Thị N số tiền tạm ứng án phí bà N đã nộp là 200.000đ theo biên lai thu số 2231 ngày 22/6/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện S, tỉnh Thanh Hóa.

Bà Lê Thị H và bà Hà Thị N có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Lê Văn T có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc ngày niêm yết./.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND huyện S;
- Chi cục THADS huyện S;
- Lưu hồ sơ./.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Lê Thị Thủy