

Bản án số: 13/2022/DS - ST
Ngày: 22 - 3 - 2022
V/v đòi lại đất bị lấn chiếm và
yêu cầu hủy GCNQSDĐ

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Nghĩa

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Hòe
Ông Nguyễn Xuân Thí

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thuận – Thẩm tra viên, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Kim Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 3 năm 2022, tại phòng xét xử án dân sự Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 76/2021/TLST - DS ngày 21 tháng 12 năm 2021, về việc đòi lại đất bị lấn chiếm và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 399/2022/QĐXXST- DS ngày 01 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Hoàng Xuân T, sinh năm 1964; bà Lê Thị B, sinh năm 1964

Địa chỉ: Thôn Th, xã V, huyện Q, tỉnh Quảng Bình; có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trương Văn B – Luật sư, Văn phòng luật sư Công Bằng thuộc Đoàn luật sư tỉnh Quảng Bình; có mặt.

- Bị đơn: Anh Nguyễn Hồng L, sinh năm 1983; chị Lê Thị Mỹ H, sinh năm 1985

Địa chỉ: Thôn Th, xã V, huyện Q, tỉnh Quảng Bình; có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Phạm Thị Huyền Tr và ông Vũ Xuân H – Luật sư, Công ty luật Trách nhiệm hữu hạn Đông Dương, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Quảng Bình; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án:

+ Ủy ban nhân dân huyện Q, tỉnh Quảng Bình

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Viết G - Trưởng phòng Tài nguyên & Môi trường huyện Q; vắng mặt (theo giấy ủy quyền số 35/UBND ngày 28/02/2022, có đơn đề nghị xử vắng mặt).

+ Ủy ban nhân dân xã V, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa ông Hoàng Xuân T, bà Lê Thị B và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T, bà B (viết tắt là nguyên đơn) trình bày: Năm 2005 nguyên đơn nhận chuyển nhượng 171m² đất tại thửa đất số 359b, tờ bản đồ số 7 xã V, huyện Q, tỉnh Quảng Bình của bà Lê Thị M, ông Nguyễn Huy L với tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất bà M dài 18 mét, phía Tây giáp đất ông C dài 18 mét, phía Nam giáp đường xóm dài 9,5 mét và phía Bắc giáp đất ông V dài 9,5 mét. Sau khi nhận chuyển nhượng nguyên đơn được Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) huyện Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số AC 163466 ngày 03/8/2005. Năm 2012, nguyên đơn làm nhà hai tầng sử dụng ổn định không có tranh chấp; năm 2019 vợ chồng anh Nguyễn Hồng L, chị Lê Thị Mỹ H làm nhà đã lấn chiếm đất của nguyên đơn, qua tìm hiểu nguyên đơn biết năm 2018 ông Lê Thanh T, bà Nguyễn Thị T đã tước hiện tách thành hai thửa đất 448 và 449, tờ bản đồ số 14 và tặng cho con gái Lê Thị Mỹ H thửa đất số 449. Để đảm bảo quyền lợi của mình, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc anh L, chị H trả lại 24,5m² đất đã lấn chiếm và yêu cầu hủy GCNQSDĐ của UBND huyện Q cấp cho chị H.

Tại Bản tự khai, Đơn phản tố và tại phiên tòa anh Nguyễn Hồng L, chị Lê Thị Mỹ H và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho anh L, chị H (viết tắt bị đơn) trình bày: Nguồn gốc diện tích thửa đất bị đơn đang sử dụng là do bố mẹ bị đơn là ông Lê Thanh T, bà Nguyễn Thị T được bà Lê Thị M, ông Nguyễn Huy L tặng cho 329m² đất tại thửa đất số 359, tờ bản đồ số 7 xã V và được UBND huyện Q cấp GCNQSDĐ số AP 411586 ngày 20/7/2009; ngày 31 tháng 12 năm 2014 ông T, bà T được cấp đổi thành GCNQSDĐ BV 9978421 tại thửa đất số 221 với diện tích 367,2m². Năm 2017, ông T, bà T đã tách thành hai thửa đất 448 và 449, sau đó bị đơn được ông Lê Thanh T, bà Nguyễn Thị T tặng cho thửa đất số 449, tờ bản đồ số 14 xã V với diện tích 184,1m² và ngày 08/6/2017 bị đơn được UBND huyện Q cấp GCNQSDĐ số CG 628463 mang tên Lê Thị Mỹ H. Do đó bị đơn không chấp nhận việc khởi kiện của nguyên đơn, buộc nguyên đơn trả lại diện tích đất đã lấn chiếm của bị đơn 5,4m²; buộc nguyên đơn di dời cây cối, các công trình đã xây dựng trên diện tích đất đã lấn chiếm.

Tại Công văn số 78/UBND ngày 11/02/2022 của huyện Q là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án trình bày: Ngày 12/02/1997, bà Lê Thị M được UBND huyện Q cấp GCNQSDĐ số H 875549, tại thửa đất số 359, tờ bản

đồ số 07 với diện tích 500m². Năm 2005, bà M chuyển nhượng cho bà Lê Thị B 171m² và ngày 03/8/2005 bà B đã được UBND huyện Q cấp GCNQSDĐ số AC 163466, tại thửa đất số 359b, tờ bản đồ số 07 với diện tích 171m². Ngày 09/4/2009 bà Lê Thị M, ông Nguyễn Huy L tặng cho ông Lê Thanh T, bà Nguyễn Thị T 329m² tại thửa đất số 359, tờ bản đồ số 07 xã V; ngày 20/7/2009, UBND huyện Q cấp GCNQSDĐ số AP 411586; ngày 31/12/2014 ông T, bà T được cấp đổi thành GCNQSDĐ số BV 997421 với diện tích 367,2m² tại thửa đất số 221, tờ bản đồ số 14 xã V. Ngày 17/5/2017 ông T, bà T tách thành hai thửa đất số 448 và 449, tờ bản đồ số 14 xã V và tặng cho chị Lê Thị Mỹ H thửa đất số 449. Do chị H được tặng cho đúng pháp luật nên không hủy GCNQSDĐ mà căn cứ hiện trạng sử dụng đất của các bên để xử lý quyền sử dụng đất, GCNQSDĐ của chị H cấp lên một phần diện tích đất ông T, bà B đã xây nhà nên xem xét để trả lại đất và hai hộ chuyển nhượng cho nhau để cấp lại GCNQSDĐ theo đúng thực tế sử dụng.

UBND xã V, huyện Q là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án đã được triệu tập hợp lệ, nhưng không có ý kiến bằng văn bản và không cử người tham gia tố tụng.

Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện đòi lại đất bị lấn chiếm 24,5m² và yêu cầu hủy GCNQSDĐ của UBND huyện Q cấp cho bị đơn. Bị đơn giữ nguyên đơn phản tố, không nhất trí việc khởi kiện của nguyên đơn, các đương sự không thống nhất được với nhau về giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Quá trình giải quyết vụ án người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật dân sự; Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất đã lấn chiếm và hủy GCNQSDĐ của bị đơn; chấp nhận đơn phản tố của bị đơn buộc nguyên đơn mua lại diện tích 5,4m² đất đã làm nhà trị giá 6.415.000 đồng. Buộc nguyên đơn, bị đơn chịu chi phí tố tụng và án phí vụ kiện.

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn khởi kiện đòi lại đất bị lấn chiếm và yêu cầu hủy GCNQSDĐ của UBND huyện Q cấp cho bị đơn, căn cứ Điều 34 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

[2] Ngày 21 tháng 12 năm 2021 Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình Thông báo Thụ lý vụ án số 76/2021/TB – TLVA, ngày 08 tháng 01 năm 2022 bị đơn anh Nguyễn Hồng L, chị Lê Thị Mỹ H làm đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn trả lại diện tích đất lấn chiếm 5,4m² và buộc di dời tài sản trên đất đã lấn chiếm. Bị

đơn đưa ra yêu cầu phản tố trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải lần thứ nhất, yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận sẽ dẫn đến loại trừ việc chấp nhận một phần hoặc toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, căn cứ điểm b khoản 2 và khoản 3 Điều 200 của Bộ luật tố tụng dân sự, thì đơn phản tố của bị đơn được chấp nhận để giải quyết.

[3] Ngày 03 tháng 8 năm 2005, nguyên đơn được UBND huyện Q cấp GCNQSDĐ số AC 163466 với diện tích 171m² đất tại thửa đất số 359b, tờ bản đồ số 7 (nay là thửa đất số 228, tờ bản đồ số 14) xã V, huyện Q, tỉnh Quảng Bình. Diện tích đất nguyên đơn có được từ việc nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị M, ông Nguyễn Huy L.

[4] Ngày 08 tháng 6 năm 2017, bị đơn Lê Thị Mỹ H được UBND huyện Q cấp GCNQSDĐ số CG 628463 với diện tích 184,1m² tại thửa đất số 449, tờ bản đồ số 14 xã V. Thửa đất của bị đơn có nguồn gốc là của ông Lê Thanh T, bà Nguyễn Thị T được bà Lê Thị M, ông Nguyễn Huy L tặng cho vào năm 2009 với diện tích 329m² đất tại thửa đất số 359, tờ bản đồ số 7 xã V và đã được UBND huyện Q cấp GCNQSDĐ số AP 411586 ngày 20/7/2009; ngày 31 tháng 12 năm 2014 ông T, bà T được cấp đổi thành GCNQSDĐ số BV 9978421 tại thửa đất số 221, tờ bản đồ số 14 xã V với diện tích 367,2m². Năm 2017 ông T, bà T tách thành hai thửa đất 448 và 449 rồi tặng cho bị đơn thửa đất số 449, tờ bản đồ số 14 xã V, huyện Q.

[5] Theo yêu cầu của nguyên đơn, ngày 14/01/2022 Hội đồng thẩm định tại chỗ diện tích đất có tranh chấp và định giá tài sản, theo đó thửa đất của nguyên đơn theo GCNQSDĐ được thể hiện trên sơ đồ tại các điểm 2, 4, 23 và 25 có diện tích 170,6m²; nguyên đơn làm nhà và thực tế sử dụng tại các điểm 01, 5, 21 và 24 có diện tích 172,2m² (nhiều hơn diện tích được cấp GCNQSDĐ 1,2m²). Thửa đất của bị đơn theo GCNQSDĐ được thể hiện trên sơ đồ tại các điểm 3, 12, 14 và 19 có diện tích 184,1m²; bị đơn đang sử dụng thực tế tại các điểm 5, 11, 13 và 17 có diện tích 185,1m². Đất tại khu vực tranh chấp có giá 1.080.000 đồng/m².

[6] Diện tích nguyên đơn tranh chấp với bị đơn tại các điểm 5, 7, 16 và 18 có diện tích 15,6m² (từ điểm 7 đến điểm 16 dài 9,57 mét; từ điểm 16 đến điểm 18 dài 1,08 mét; từ điểm 5 đến điểm 18 dài 9,48 mét). Bị đơn phản tố cho rằng nguyên đơn lấn chiếm tại các điểm 26, 18 và 19 với diện tích 5,4m² (từ điểm 26 đến điểm 18 dài 8,84 mét; từ điểm 18 đến điểm 19 dài 1,18 mét; từ điểm 19 đến điểm 26 dài 8,89 mét).

[7] Quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận nhà ở hai tầng của nguyên đơn xây dựng từ năm 2012, trong đó có diện tích 5,4m² tại các điểm 26, 18 và 19 trên sơ đồ thẩm định nguyên đơn đã xây dựng nhà chồng lấn sang thửa đất số 359, tờ bản đồ số 7 (nay là thửa 449, tờ bản đồ số 14) xã V của ông T, bà T (diện tích này năm 2017 ông T, bà T tặng

cho chị H). GCNQSDĐ số CG 628463 với diện tích 184,1m² tại thửa đất số 449, tờ bản đồ số 14 xã V của bị đơn Lê Thị Mỹ H được UBND huyện Q cấp năm 2017 có 5,4m² (tại các điểm 26, 18 và 19 trên sơ đồ thẩm định) nguyên đơn đã xây dựng nhà ở năm 2012 là trái quy định, lẽ ra phải giải quyết tranh chấp này trước khi cấp GCNQSDĐ cho bị đơn. Đối với diện tích 15,6m² (tại các điểm 5, 7, 16 và 18 trên sơ đồ thẩm định) nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất này là không có căn cứ. Bởi lẽ, theo tọa độ của GCNQSDĐ cấp cho nguyên đơn, bị đơn, bản đồ địa chính xã V và kết quả thẩm định thực tế thì toàn bộ diện tích tranh chấp không thuộc diện tích được cấp GCNQSDĐ của nguyên đơn. Diện tích này thuộc quyền quản lý, sử dụng của bị đơn.

[8] Như phân tích tại mục [7] thì diện tích 5,4m² đất tại thửa đất số 449, tờ bản đồ số 14 xã V, huyện Q nguyên đơn đã xây dựng nhà ở năm 2012 nên giao cho nguyên đơn được quản lý, sử dụng diện tích này. Theo kết quả định giá ngày 21/01/2022 và thống nhất của các đương sự tại phiên tòa thì 5,4m² đất có trị giá 6.415.000 đồng, do đó cần buộc nguyên đơn trả số tiền này cho bị đơn.

[9] Đơn phản tố của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn trả lại đất đã lấn chiếm và di dời nhà ở trên đất lấn chiếm thấy: Như phân tích tại mục [7] và tờ bản đồ số 7, số 9 và GCNQSDĐ của UBND huyện Q cấp cho nguyên đơn và bị đơn thì nguyên đơn đã xây nhà ở năm 2012 đã chồng lấn lên 5,4m² đất của bị đơn, do đó việc bị đơn phản tố đòi lại đất là có căn cứ. Tuy nhiên, như phân tích tại mục [8] thì năm 2012 nguyên đơn xây dựng nhà ở bố mẹ bị đơn là ông T, bà T không tranh chấp, hơn nữa nhà ở của nguyên đơn đã ổn định không thể di dời được nên cần buộc nguyên đơn trả lại giá trị diện tích đất đã lấn chiếm.

[10] Về yêu cầu hủy GCNQSDĐ số CG 628463 ngày 08 tháng 6 năm 2017 của UBND huyện Q cấp cho chị Lê Thị Mỹ H thấy: Như phân tích tại mục [7] và mục [8] thì nguyên đơn xây dựng nhà năm 2012 chồng sang 5,4m² đất của bị đơn, năm 2017 bị đơn được bố mẹ là ông T, bà T tặng cho thửa đất số 449, tờ bản đồ số 14 xã V và đã được UBND huyện Q cấp GCNQSDĐ số CG 628463 cho bị đơn Lê Thị Mỹ H, trong đó có 5,4m² đất nguyên đơn đã xây dựng nhà ở từ năm 2012, hồ sơ đại chính không có biên bản các hộ liền kề ký xác nhận không có tranh chấp là trái quy định tại Điều 96 Luật đất đai năm 2013. Do đó cần chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn để hủy GCNQSDĐ số CG 628463 mang tên Lê Thị Mỹ H.

[11] Nguyên đơn, bị đơn có nghĩa vụ đến cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền để đăng ký sử dụng đất theo quy định.

[12] Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Theo yêu cầu của nguyên đơn, Tòa án đã tiến hành thẩm định, định giá thửa đất tranh chấp; chi phí hết 4.400.000 đồng, thu thập tài liệu tại Trung tâm Công nghệ Sở Tài nguyên & Môi trường 380.000 đồng; do nguyên đơn, bị đơn không thỏa thuận về chi phí tố tụng, theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 và Điều 166 của Bộ luật tố tụng dân sự buộc mỗi bên chịu 2.390.000 đồng chi phí tố tụng. Do

nguyên đơn đã nộp toàn bộ tiền chi phí tố tụng nên buộc bị đơn trả lại số tiền này cho nguyên đơn.

[13] Về án phí: Nguyên đơn thỏa thuận chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn phản tố được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 34, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 166 và điểm b khoản 2 khoản 3 Điều 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 96, Điều 99, Điều 202 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm án phí, lệ phí Tòa án; xử:

1. Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Xuân T, bà Lê Thị B và chấp nhận một phần đơn phản tố của bị đơn anh Nguyễn Hồng L, chị Lê Thị Mỹ H.

2. Ông Hoàng Xuân T, bà Lê Thị B được quản lý, sử dụng 5,4m² tại thửa đất số 449, tờ bản đồ số 14 thôn Th, xã V, huyện Q, tỉnh Quảng Bình (diện tích ông T, bà B đã xây dựng nhà ở năm 2012), với các cạnh như sau: Từ điểm 26 đến điểm 18 giáp thửa đất của chị Lê Thị Mỹ H dài 8,84 mét; từ điểm 18 đến điểm 19 giáp thửa đất số 448 dài 1,18 mét; từ điểm 19 đến điểm 26 giáp diện tích đất của ông T, bà B dài 8,89 mét. Nhưng ông Hoàng Xuân T, bà Lê Thị B phải trả cho chị Lê Thị Mỹ H 6.415.000 đồng (Có sơ đồ diện tích đất kèm theo bản án).

3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 628463 ngày 08 tháng 6 năm 2017 của UBND huyện Q cấp cho chị Lê Thị Mỹ H.

4. Ông Hoàng Xuân T, bà Lê Thị B và chị Lê Thị Mỹ H có nghĩa vụ đến cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền để đăng ký sử dụng đất đúng quy định.

5. Ông Hoàng Xuân T, bà Lê Thị B phải chịu 2.390.000 đồng chi phí tố tụng (ông T, bà B đã nộp đủ). Anh Nguyễn Hồng L, chị Lê Thị Mỹ H phải chịu 2.390.000 đồng chi phí tố tụng; buộc anh L, chị H phải trả cho ông T, bà B 2.390.000 đồng chi phí tố tụng.

6. Ông Hoàng Xuân T, bà Lê Thị B phải chịu 321.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai số 0004856 ngày 17/12/2021 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Bình. Anh Nguyễn Hồng L, chị Lê Thị Mỹ H không phải chịu án phí vụ kiện, được trả lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai số 0004878 ngày 11/01/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Bình.

7. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu thêm tiền lãi đối với số tiền chưa trả tương

ứng với thời gian chưa thi hành, tiền lãi được tính theo Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015. .

Trường hợp bản án, quyết định 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.

Án xử công khai sơ thẩm, báo cho các đương sự có mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm 22/3/2021. Báo cho đương sự vắng mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hợp lệ hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh QB (P9);
- Cục THADS tỉnh Quảng Bình;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(đã ký)

Nguyễn Văn Nghĩa

