

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ A - TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 01/2021/DS-ST
Ngày: 22/01/2021
“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 A - TỈNH GIA LAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đồng Ánh Đông.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trần Văn Thảo.

2. Bà Trần Thị Kia.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Thảo, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã A tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Chung, Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 102/2018/TLST-DS ngày 14/12/2018 “Về việc tranh chấp quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 39/2020/QĐXXST-DS ngày 25/12/2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Huỳnh Ngọc S, sinh năm 1977 và bà Đỗ Thị Mỹ L, sinh năm 1977; cùng địa chỉ: Tổ M, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai.

* *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1955; địa chỉ: Tổ C, phường AP, thị xã A, tỉnh Gia Lai. (Theo Giấy ủy quyền số 4244 ngày 09/9/2020 tại Phòng Công chứng số 3 tỉnh Gia Lai; địa chỉ: 35A Hoàng Văn Thụ, phường Tây Sơn, thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai). Có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Đặng Văn L, sinh năm 1975; địa chỉ: Tổ M, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Chỗ ở hiện nay: Làng H, xã T, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

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

- Ông Phan Văn H, sinh năm 1969 và bà Vũ Thị Kim H1, sinh năm 1971; cùng địa chỉ: Tổ M, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Chỗ ở hiện nay: Thôn H, xã C, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Ông H có mặt, bà H1 vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Vào khoảng

tháng 11/2014, gia đình ông Huỳnh Ngọc S và bà Đỗ Thị Mỹ L có mua và được UBND thị xã A, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là Giấy CNQSDĐ) số BY 359980 ngày 28/11/2014, thửa đất số 155b, tờ bản đồ số 41, diện tích 363,6m² tại Tổ M, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Trong quá trình sử dụng đất thì phát hiện nhà ở của hộ liền kề là ông Đặng Văn L có lấn chiếm sang phần diện tích đất gia đình ông S. Gia đình ông S đã làm đơn ra UBND phường A để giải quyết nhưng không thành. Vì vậy, ông S và bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Đặng Văn L phải trả lại diện tích đã lấn chiếm là 36,45m² (chiều ngang phía trước 0,9m kéo dài 40,5m) tại Tổ M, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai theo Giấy CNQSDĐ số BY 359980 do UBND thị xã A, tỉnh Gia Lai cấp ngày 28/11/2014 cho ông Huỳnh Ngọc S và bà Đỗ Thị Mỹ L. Vì hiện nay ông L đã xây nhà, nên vợ chồng ông S yêu cầu trả bằng giá trị là 70.000.000đồng. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu ông Đặng Văn L phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 23,15m² (chiều ngang phía trước 1,9m, chiều dài hai cạnh 24,4m+24,5m, điểm cuối là 0,0m) có giá trị là 56.000.000đồng.

* Bị đơn ông Đặng Văn L trình bày: Vào năm 2007, ông L có nhận sang nhượng đất của ông Hồ Ngọc Nh và được UBND thị xã A cấp Giấy CNQSDĐ số BN 397531 ngày 29/11/2013 thuộc thửa đất số 155a, tờ bản đồ số 41, diện tích 201,3m² tại Tổ M, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Năm 2011, ông L có xây dựng nhà ở trên phần diện tích đất đã mua của ông Nh và không xảy ra tranh chấp gì. Phần nhà đất còn lại ông Nh chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Th, thì ông Th cũng không tranh chấp gì. Tuy nhiên, sau khi ông Huỳnh Ngọc S và bà Đỗ Thị Mỹ L mua lại nhà đất của ông Th thì cho rằng ông L lấn chiếm đất. Ông L không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng không lấn chiếm đất của vợ chồng ông S. Ông L đã sang nhượng đất cho ông Nguyễn Văn Tr và sau đó ông Tr cũng đã sang nhượng cho ông Phan Văn H nên ông không liên quan gì đến diện tích đất nói trên.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Phan Văn H trình bày: Ông H có nhận sang nhượng đất của ông Nguyễn Văn Tr, bà Nguyễn Thị A và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp Giấy CNQSDĐ số CP 970356 ngày 11/10/2019 mang tên Phan Văn H và Vũ Thị Kim H1. Việc tranh chấp đất giữa các bên ông không biết và gia đình ông cũng không lấn chiếm đất của ông S, bà L. Ông nhận chuyển nhượng đất có giấy tờ hợp pháp, đúng theo pháp luật nên ông không đồng ý với ý kiến của nguyên đơn.

* Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát: Đề nghị Hội đồng xét xử, bác đơn khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu khởi kiện đối với ông Đặng Văn L buộc trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 23,15m² có giá trị là 56.000.000đồng. Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 2.800.000đồng và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.000.000đ. Bị đơn không phải chịu án phí sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc S và bà Đỗ Thị Mỹ L khởi kiện đối với bị đơn ông Đặng Văn L, về việc tranh chấp quyền sử dụng đất tại Tổ M, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Tòa án nhân dân thị xã A thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị Kim H1 có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Theo quy định tại khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bà Vũ Thị Kim H1.

[2] Nguyên đơn khởi kiện đối với bị đơn ông Đặng Văn L vì cho rằng ông L lấn chiếm đất và yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông L phải trả lại đất. Tuy nhiên, thửa đất trước đây ông L đã chuyển nhượng cho người khác, hiện nay ông Phan Văn H và bà Vũ Thị Kim H đang sử dụng. Tòa án đã giải thích và làm rõ yêu cầu khởi kiện, nhưng nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu vì cho rằng ông L là người xâm phạm và buộc ông L phải có nghĩa vụ trả lại đất. Tòa án cũng đã đưa ông Phan Văn H và bà Vũ Thị Kim H1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, nhưng ông H và bà H1 cũng trình bày không có hành vi lấn chiếm đất của nguyên đơn. Do đó, xác định bị đơn trong vụ án này là ông Đặng Văn L.

[3] Đối với thửa đất của ông Huỳnh Ngọc S và bà Đỗ Thị Mỹ L: Năm 2014, ông S và bà L có nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Văn Th và được UBND thị xã A, tỉnh Gia Lai cấp Giấy CNQSDĐ số BY 359980 ngày 28/11/2014, thửa đất số 155b, tờ bản đồ số 41, diện tích 363,6m² tại Tổ M, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Trong đó, kích thước chiều ngang ở phía Đông theo mặt đường Tỉnh lộ 669 là 8,8m; liền kề ở phía Nam là nhà ông Đặng Văn L (nay là nhà ông Phan Văn H).

[4] Đối với thửa đất có tranh chấp với ông Đặng Văn L: Năm 2007, ông Lừa có nhận chuyển nhượng đất của ông Hồ Ngọc Nh và được UBND thị xã A, tỉnh Gia Lai cấp Giấy CNQSDĐ số AI 473049 ngày 14/9/2007, thửa đất số 155a, tờ bản đồ số 41, diện tích 201,3m² tại thôn A, xã C (nay là Tổ M, phường A), thị xã A, tỉnh Gia Lai. Trong đó, kích thước chiều ngang ở phía Đông theo mặt đường Tỉnh lộ 669 là 5m; liền kề ở phía Bắc là phần đất còn lại của ông Hồ Ngọc Nh (nay là đất ông S, bà L). Năm 2011, ông L xây dựng nhà ở trên phần đất nhận chuyển nhượng, ông Nh không có tranh chấp về ranh giới. Năm 2013, ông L đề nghị cấp đổi lại Giấy CNQSDĐ và được UBND thị xã A cấp lại Giấy CNQSDĐ số BN 397531 ngày 29/11/2013 thuộc thửa đất số 155a, tờ bản đồ số 41, diện tích 201,3m² tại Tổ M, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Năm 2018, ông Đặng Văn L chuyển

nhượng đất và nhà ở nói trên cho ông Nguyễn Văn Tr. Ông Tr được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp Giấy CNQSDĐ số CN 212355 ngày 06/7/2018 thuộc thửa đất số 155a (số mới 177), tờ bản đồ số 41 (số mới 14), diện tích 201,3m² tại Tổ M, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Năm 2019, ông Nguyễn Văn Tr chuyển nhượng đất và nhà ở nói trên cho ông Phan Văn H. Ông H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp Giấy CNQSDĐ số CP 970356 ngày 11/10/2019 thuộc thửa đất số 177, tờ bản đồ số 14, diện tích 201,3m² tại Tổ M, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Như vậy, hiện nay ông Đặng Văn L đã chuyển nhượng nhà đất nói trên cho người khác, không còn trực tiếp quản lý sử dụng. Do đó, ông L không còn quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với thửa đất số 155a (nay là thửa 177), tờ bản đồ số 41 (nay là tờ bản đồ số 14), diện tích 201,3m² tại Tổ M, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai.

[5] Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ lập ngày 22/10/2019 thì hiện trạng thửa đất số 155b của ông S, bà L tại Tổ M, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai, cụ thể như sau: Phía Đông giáp đường Tỉnh lộ 669 cách tim đường 15m có kích thước 9m; phía Tây giáp đất ông Đinh Châu L có kích thước 9,8m; phía Nam giáp nhà cũ ông Đặng Văn L (nay là nhà ông Phan Văn H) có kích thước 39,2m + 2m; phía Bắc giáp đường bê tông (đoạn đầu giáp chỉ giới đường 669 cách mép đường bê tông 0,3m, đoạn cuối thửa đất cách mép đường bê tông 0,7m) có kích thước 8,7m + 32,8m; có diện tích là 410,97m².

[6] Hiện trạng thửa đất số 155a (số mới 177), tờ bản đồ số 41 (số mới 14) nay là căn nhà của ông Phan Văn H tại Tổ M, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai, cụ thể như sau: Phía Đông giáp đường Tỉnh lộ 669 cách tim đường 15m có kích thước 5,06m, đo theo vuông góc căn nhà có kích thước 5,02m; phía Tây giáp đất ông Đinh Châu L có kích thước 5m; phía Nam giáp nhà bà Nguyễn Thị Thu Th có kích thước 39,7m; phía Bắc giáp đất ông S, bà L có kích thước 39,2m; có diện tích là 197,66m².

[7] Ông S, bà L khởi kiện cho rằng do phải lao động để kiếm sống không để ý quản lý đất đai, nên họ liên kết là ông L đã lén chiếm xây dựng nhà trên đất của ông bà, chiều ngang theo Tỉnh lộ 669 là 0,9m, chiều dài 40,5m, diện tích là 36,45m². Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu ông L phải trả lại diện tích đất đã lén chiếm là 23,15m² (chiều ngang phía trước theo Tỉnh lộ 669 là 1,9m, chiều dài hai cạnh 24,4m+24,5m, điểm cuối là 0,0m) có giá trị là 56.000.000đồng. Tuy nhiên, thời điểm ông L xây nhà vào năm 2011, lúc này ông S, bà L chưa nhận chuyển nhượng thửa đất số 155b, những người có quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 155b trước đó là ông Hồ Ngọc Nh và ông Nguyễn Văn Th đều không có tranh chấp ranh giới đất với ông L. Đồng thời, hiện trạng căn nhà xây trên thửa đất số 155a (số mới 177), có kích thước phía trước chiều ngang theo Tỉnh lộ 669 là 5,02m, kích thước phía sau chiều ngang là 5m. Hiện trạng thửa đất số 155b của ông S, bà L phía trước chiều ngang theo Tỉnh lộ 669, cách mép đường

hèm bê tông 0,3m (hèm bê tông hiện tại không có chỉ giới xây dựng) có kích thước là 9m là không thiếu so với Giấy CNQSDĐ. Như vậy, nguyên đơn cho rằng ông L xây dựng nhà lấn sang đất của nguyên đơn chiều ngang theo Tỉnh lộ 669 là 1,9m, chiều dài hai cạnh 24,4m+24,5m, điểm cuối là 0,0m, diện tích là 23,15m² là không có căn cứ và không chứng minh được ông L có hành vi lấn chiếm ranh giới. Hiện nay, thửa đất số 155a (số mới 177), tờ bản đồ số 41 (số mới 14) đã được cấp Giấy CNQSDĐ và quyền sở hữu nhà ở cho ông Phan Văn H và bà Vũ Thị Kim H1 là những người nhận chuyển nhượng thứ ba (sau khi ông L đã chuyển nhượng), đang quản lý sử dụng hợp pháp và cũng không có hành vi lấn chiếm đất của nguyên đơn. Đồng thời, ông L không còn quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với thửa đất mà nguyên đơn có tranh chấp ranh giới.

[8] Từ các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và những nhận định nêu trên. Hội đồng xét xử thấy rằng nguyên đơn khởi kiện cho rằng ông Đặng Văn L đã xây dựng nhà lấn chiếm chiều ngang theo Tỉnh lộ 669 là 1,9m, chiều dài hai cạnh 24,4m+24,5m, điểm cuối là 0,0m, diện tích là 23,15m² và buộc ông L phải trả lại đất có giá trị là 56.000.000đồng là không có căn cứ, nên cần bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[9] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.000.000đồng. Theo quy định tại khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì nguyên đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản do yêu cầu của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận. Nguyên đơn đã nộp đủ số tiền 3.000.000đồng.

[10] Về án phí: Theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, thì nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận. Giá trị đất tranh chấp đã được Hội đồng định giá xác định là 1.000.000đ/m², nguyên đơn yêu cầu trả lại diện tích đất là 23,15m². Cụ thể số tiền án phí dân sự sơ thẩm như sau: 23,15m² x 1.000.000đ/m² x 5% = 1.157.500đồng. Bị đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 266 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 160, 166, 170 và Điều 175 của Bộ luật Dân sự; các Điều 98, 99, 100, 101, 166, 170 và 203 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

2. Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Ngọc S và bà Đỗ Thị Mỹ L.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Huỳnh Ngọc S và bà Đỗ Thị Mỹ L phải chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.000.000đồng; ông S, bà L đã nộp đủ số tiền 3.000.000đồng.

4. Về án phí: Ông Huỳnh Ngọc S và bà Đỗ Thị Mỹ L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 1.157.500đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.250.000đồng theo biên lai số 0007170 ngày 14/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A; ông S, bà L được hoàn trả lại số tiền chênh lệch là 92.500đồng. Ông Đặng Văn L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

5. Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án 22/01/2021, các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm. Thời hạn trên đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND thị xã A;
- Chi cục THADS TX. A;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Đồng Ánh Đông