

Bản án số: 21/2021/DS-ST

Ngày 10/8/2021

“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN Đ, TỈNH GIA LAI

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

- **Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà:** Ông Lại Hùng Hưng;
- **Các Hội thẩm nhân dân:** Ông Lê Đình Hưng và ông Phạm Văn Miên.

- **Thư ký phiên toà:** Bà Phạm Thị Thúy - Thư ký Toà án nhân dân huyện Đ.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ tham gia phiên tòa:** Ông Bùi Ngọc Trung - Kiểm sát viên

Trong ngày 10/8/2021, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 95/2020/TLST-HNGĐ ngày 11 tháng 11 năm 2020 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 166/2021/QĐXXST-DS ngày 07/6/2021 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Hữu T và bà Nghiêm Thị D, cùng địa chỉ: thôn Đ, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Bà D ủy quyền cho ông T theo Văn bản ủy quyền được công chứng ngày 11/6/2021 (ông T có mặt);

- **Bị đơn:** ông Phạm Xuân H, địa chỉ: thôn Đ, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai (có mặt);

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

1) Bà Trần Thị N (là vợ của bị đơn), địa chỉ: thôn Đ, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai (có mặt);

2) UBND huyện Đ. Đại diện theo ủy quyền của UBND huyện Đ, ông Lê Bá N, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ (ông N có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

3) Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Đại diện theo ủy quyền là ông Lê Đức T, Phó Giám đốc Phòng giao dịch Đ - Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Chi nhánh Nam Gia Lai (ông Thành có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong đơn khởi kiện, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn, ông Nguyễn Hữu T trình bày:

Vợ chồng ông có thửa đất số 20, tờ bản đồ số 4, diện tích theo giấy chứng

nhận là 6296m², địa chỉ thôn Đ (nay là thôn Đ), xã In, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng của bà Đàm Thị Như K vào năm 2013 bằng giấy viết tay. Đến tháng 3/2015 mới ký kết và chứng thực hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật. Trước đó, thửa đất đứng tên ông Phạm Quang T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành K691052, số vào sổ 000195, do UBND huyện Đ cấp cho ông T ngày 19/8/1997. Thửa đất được sang tên cho bà Đàm Thị Như K theo Bản án số 02/2004/DSST ngày 11/10/2004 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

Tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất (năm 2013), bà K đã chỉ ranh giới đất tại thực địa. Ranh giới phía nam là đường thẳng, cách tim đường QL 19 là 50m. Trên diện tích đất chuyển nhượng lúc đó không có tài sản gì.

Năm 2015, ông tiến hành san ủi mặt bằng ở phía nam để làm sân phơi, làm nhà kho thì xảy ra tranh chấp với các hộ đang sử dụng đất ở phía nam của thửa đất gồm: ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị T, ông Phạm Xuân H, ông Nguyễn Văn Q, ông Vũ Mạnh H.

Tranh chấp giữa vợ chồng ông với các hộ sử dụng đất liền kề nói trên đã được hòa giải tại UBND xã I theo quy định của pháp luật nhưng không thành.

Căn cứ sơ đồ thửa đất số 20, tờ bản đồ số 4 và căn cứ kết quả đo đạc đất của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ, tỉnh Gia Lai ông đã khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị T, ông Phạm Xuân H, ông Nguyễn Văn Q, ông Vũ Mạnh H. Trong đó, ông yêu cầu ông Phạm Xuân H trả 65 m².

Căn cứ kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ do Tòa án tiến hành ngày 05/4/2021, ông yêu cầu ông H trả cho vợ chồng ông 73,8m².

* Trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn, ông Phạm Xuân H trình bày:

Vợ chồng ông có thửa đất số 234, tờ bản đồ số 79, diện tích theo giấy chứng nhận là 215m², địa chỉ thôn Đ (nay là thôn Đ), xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng của ông Vũ Mạnh H vào năm 2007. Việc nhận chuyển nhượng được lập thành giấy viết tay. Đất của ông H khi chuyển nhượng chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông H tách một phần diện tích đất để chuyển nhượng có vợ chồng ông.

Tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất (năm 2007), ông H đã chỉ ranh giới đất tại thực địa. Ranh giới, giới cận thửa đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng như sau: Đông giáp diện tích đất còn lại của ông Vũ Mạnh H; tây giáp đất của ông Nguyễn Văn Q; nam giáp đường, dài 6m; bắc giáp đất trồng của bà Đàm Thị Như K, ranh giới là trụ gỗ làm cột mốc, dài 6m. Trên đất không có tài sản gì.

Đến ngày 02/7/2009, vợ chồng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận số vào sổ H02159.

Năm 2008, vợ chồng ông xây nhà, phần diện tích đất còn lại phía sau nhà vợ chồng ông trồng tiêu (trụ bằng bê tông). Đến năm 2015 tiêu bị bệnh chết. Năm 2016, bị ông Nguyễn Hữu T tranh chấp. Cho đến nay, vợ chồng tôi không trồng tiêu thay thế. Trụ bê tông trồng tiêu vẫn còn để nguyên tại chỗ.

Theo ông được biết, nguồn gốc thửa đất của ông Nguyễn Hữu T do nhận chuyển nhượng của bà Đàm Thị Như K vào năm 2015. Đất của bà K trước đây là

của ông Phạm Quang T. Từ khi sử dụng đất, vợ chồng tôi không có tranh chấp gì với bà K. Vợ chồng ông không có lần chiếm đất của ông Nguyễn Hữu T.

Ông không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.

* Trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị N trình bày: bà là vợ của ông Phạm Xuân H. Bà nhất trí với lời trình bày của ông H.

* Trong quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, UBND huyện Đ (Đại diện theo ủy quyền là ông Lê Bá N) đã trình bày:

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa số 20, tờ bản đồ số 4 cho ông Phạm Quang T được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa số 234, tờ bản đồ số 79 cho ông Phạm Xuân H và bà Nguyễn Thị N được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Theo sơ đồ đất thì thửa đất số 234, tờ bản đồ 79 có một phần chồng lấn lên thửa đất số 20, tờ bản đồ số 4.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông không có quan điểm riêng, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

* Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam là ông Lê Đình Th trình bày:

Hiện tại, vợ chồng ông Nguyễn Hữu T và bà Nghiêm Thị D đang thế chấp thửa đất số 20, tờ bản đồ số 4 địa chỉ tại thôn Đ (nay là thôn Đ), xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai và 02 thửa đất khác tại xã Ia L, huyện Đ cho Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam Chi nhánh Nam Gia Lai, Phòng giao dịch Đ theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2015/5413354/HĐBĐ ngày 24/12/2015 để vay tiền của Ngân hàng. Hiện các hợp đồng thế chấp, hợp đồng tín dụng giữa vợ chồng ông T, bà D và Ngân hàng đang có hiệu lực pháp luật.

Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp cho Ngân hàng.

* Trong quá trình tham gia tố tụng, người làm chứng, ông Phạm Quang T đã trình bày:

Vào năm 1991, ông và ông Vũ Mạnh H nhận chuyển nhượng chung của ông Nguyễn Xuân N 01 thửa đất có chiều ngang giáp đường (phía nam) khoảng 50m, dài từ mốc lộ giới về phía tây khoảng 40m. Ngày 20/9/1991, ông và ông Hà chia đất mỗi người một nửa.

Vào năm 1995, ông và bà Đàm Thị Như K cùng nhau mua chung nhiều thửa đất để trồng cà phê, cao su. Trong đó có thửa đất số 19, 20, tờ bản đồ số 4 tại thôn Đồng tâm 2 (nay là Đ), xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Ông và bà K thỏa thuận một mình ông đứng tên đăng ký quyền sử dụng thửa đất này. Ngày 19/8/1997, ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng các thửa đất số 19, 20, tờ bản đồ số 4. Thửa đất này có cạnh phía nam liền kề thửa đất ông và ông H nhận chuyển nhượng của ông Phạm Xuân N.

Việc làm ăn chung giữa ông và bà K xảy ra mâu thuẫn. Bà K khởi kiện ông yêu cầu bồi thường thiệt hại. Vụ án được Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai giải quyết bằng Bản án số 02/DSST ngày 11/10/2004. Theo đó, bà K được chia các thửa đất số 19, 20, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: thôn Đ, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

Năm 2006, ông chuyển nhượng 01 phần thửa đất của ông (do nhận chuyển nhượng của ông N) cho ông Nguyễn Duy N để thi hành án trả tiền cho bà K.

Ông khẳng định, khi đo đạc, vẽ sơ đồ thửa đất số 20, tờ bản đồ số 4 không có sự chứng kiến của ông.

* Trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người làm chứng, ông Vũ Mạnh H đã trình bày:

Ngày 20/9/1991, ông và ông Phạm Quang T nhận chuyển nhượng chung thửa đất của ông Nguyễn Xuân N như ông T trình bày. Cũng trong năm 1991, ông và ông T chia đất, mỗi người một nửa. Việc chia đất được lập giấy viết tay. Năm 2007, ông chuyển nhượng cho ông Phạm Xuân H 6 m mặt đường. Đến ngày 18/10/2010, vợ chồng ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần diện tích đất còn lại theo Giấy chứng nhận số vào sổ H02161, là thửa đất số 60, tờ bản đồ 79, diện tích 647m², có cạnh giáp đường dài gần 20m, chiều dài về phía tây khoảng 35m (cách tim đường 25m).

Khi đo đạc, vẽ sơ đồ thửa đất số 20, tờ bản đồ số 4 (năm 1997), không có sự chứng kiến của ông. Thửa đất số 20 thể hiện có cạnh phía nam giáp thửa đất số 21, cách tim đường 50m thì ông không biết. Khi tham gia tại Tòa án để giải quyết vụ án, ông mới biết thửa đất số 21 có trong trong giấy chứng nhận quyền sử dụng của thửa đất số 20 của ông Nguyễn Hữu T là đất của ông và ông T đang sử dụng tại thời điểm cấp quyền sử dụng thửa đất số 20 cho ông T.

* Trong quá trình tham gia tố tụng, người làm chứng, bà Đàm Thị Như K đã trình bày:

Bà K thừa nhận nguồn gốc các thửa đất số 19, 20, tờ bản đồ số 4 tại thôn Đ (nay là Đ), xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai như ông T trình bày.

Bản án số 02/DSST ngày 11/10/2004 của Tòa án nhân dân huyện Đ giao cho bà các thửa đất số 19, 20, tờ bản đồ số 4 và được ông T bồi thường thiệt hại về tài sản là 61.200.000 đồng.

Năm 2005, bà được sang tên thửa đất số 19, 20, tờ bản đồ số 4.

Năm 2015, bà chuyển nhượng thửa đất số 20, tờ bản đồ số 4 cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu Tuấn, trên đất chuyển nhượng không có tài sản gì.

Từ năm 2005 đến năm 2015, bà không có tranh chấp ranh giới đất với các hộ liền kề phía nam của thửa đất số 20, tờ bản đồ số 4.

* Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ: đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 163, 166 của Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 166, 170, 179 của Luật đất đai năm 2013, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu T, bà Nghiêm Thị D. Ông T, bà D chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Vợ chồng ông Nguyễn Hữu T, bà Nghiêm Thị D khởi kiện ông Nguyễn Xuân H yêu cầu trả diện tích đất lấn chiếm tại thôn Đ, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông T, bà D và ông H đã được hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã I, huyện Đ theo đúng trình tự thủ tục của Luật đất đai nhưng việc hòa giải không thành. Xét thấy, ông T, bà D là người có quyền khởi kiện theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

[2] Vợ chồng ông T, bà D có thửa đất số 20, tờ bản đồ số 4, diện tích theo giấy chứng nhận là 6296m², địa chỉ thôn Đ, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Nguồn gốc thửa đất này do nhận chuyển nhượng của bà Đàm Thị Như K vào năm 2015 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành K691052, số vào sổ 000195, do UBND huyện Đ cấp cho ông Phạm Quang T ngày 19/8/1997, sang tên cho bà Đàm Thị Như K ngày 19/12/2005).

Vợ chồng ông Phạm Xuân H có thửa đất số 234, tờ bản đồ số 79, diện tích theo giấy chứng nhận là 215m², địa chỉ thôn Đồng tâm 2 (nay là thôn Đoàn Kết), xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai, liền kề thửa đất số 20, tờ bản đồ số 4 của vợ chồng ông T, bà D. Nguồn gốc thửa đất này do nhận chuyển nhượng của ông Vũ Mạnh H vào năm 2007 (Giấy chứng nhận số vào sổ H02159, do UBND huyện Đ cấp ngày 02/7/2009).

Ông T, bà D căn cứ vào ranh giới thửa đất số 20, tờ bản đồ số 4 thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Phạm Quang T năm 1997, báo cáo số 06/BC-TNMT ngày 12/01/2018 của Phòng tài nguyên và Môi trường, kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05/4/2021, cho rằng vợ chồng ông H đã sử dụng phần diện tích đất thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 4 của vợ chồng ông bà với diện tích: 73,8m². Ông T, bà D yêu cầu vợ chồng ông H trả cho vợ chồng ông diện tích đất này.

Vợ chồng ông H không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T, bà D.

[3] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 000195QDDĐ/244QĐ thì sơ đồ thửa đất thửa đất số 20, tờ bản đồ số 4 không thể hiện độ dài của các cạnh của thửa đất, cạnh phía nam giáp thửa đất số 21, cách tim đường Quốc lộ 19 là 50m.

Qua kết quả đối chất, đại diện theo ủy quyền của UBND huyện Đ xác nhận: Thửa đất này được đo vẽ dựa trên yêu cầu của ông Phạm Quang T. Cơ quan tiến hành đo đạc, vẽ sơ đồ là Phòng địa chính huyện Đ. Khi đo đạc, có sự chứng kiến của chủ sử dụng đất đã yêu cầu đo đạc. Không khẳng định được việc đo đạc có được lập biên bản hay không, có chứng kiến của chủ sử dụng giáp ranh, kiến kê hay không. Thời điểm năm 1997 thì các văn bản không quy định thể hiện kích thước và tọa độ, mà chỉ thể hiện sơ đồ thửa đất theo tỷ lệ. Trường hợp này tỷ lệ 1/2000, tức 1mm trong sơ đồ tương ứng với 2 mét tại thực địa. Trong giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 20 có thể hiện thửa đất số 21 trong trích lục là thể hiện thửa đất giáp ranh phía Nam của thửa đất số 20 và lấy đó để xác định ranh giới phía nam của thửa đất số 20 cách tim đường 50m. Tại thời điểm đo đạc và cấp giấy thì không biết ai là chủ sử dụng thửa đất số 21. Khi đo đạc, vẽ sơ đồ thửa đất số 20, không xác định được chủ sử dụng thửa đất số 21 là ai nên không khẳng định họ có tham gia chứng kiến hay không.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H02159, do UBND huyện Đ cấp cho ông Phạm Xuân H và bà Nguyễn Thị Nữ ngày 02/7/2009 thì thửa đất số 234, tờ bản đồ số 79 có diện tích 215m² tại thôn Đ, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Cạnh phía bắc giáp, dài 6m, cạnh phía đông giáp thửa đất số 60 của ông Vũ Mạnh Hà, dài 35,7m (mốc lộ giới cách tim đường Quốc lộ 19 là 25m); cạnh phía tây giáp thửa đất số 72 của ông Nguyễn Văn Quý, dài 35,9m (mốc lộ giới cách tim đường Quốc lộ 19 là 25m).

Qua kết quả đo đạc, đại diện theo ủy quyền của UBND huyện Đ xác nhận: Thửa đất số 234, tờ bản đồ số 79 này được đo vẽ tổng thể năm 2007, do UBND huyện Đ thuê đơn vị tư vấn đo đạc. Việc đo đạc được thực hiện theo hiện trạng, mốc giới do chủ sử dụng đất xác định tại thực địa. Việc đo đạc đã được UBND xã I xác nhận và Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, nghiệm thu.

Theo sơ đồ đất thì thửa đất số 234, tờ bản đồ 79 có một phần chồng lấn lên thửa đất số 20, tờ bản đồ số 4.

[4] Qua xác minh, thu thập chứng cứ xác định: thửa đất số 20, tờ bản đồ số 4 có nguồn gốc do ông Phạm Quang T cùng với bà Đàm Thị Như K nhận chuyển nhượng chung của người khác vào năm 1995 sau đó trồng cây cà phê. Ông T, bà K thống nhất để một mình ông T đứng tên thửa đất này. Năm 2001, ông T chặt bỏ cà phê trên thửa đất này. Bà K đã khởi kiện ông T yêu cầu bồi thường thiệt hại. Vụ án được Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai giải quyết bằng Bản án số 02/DSST ngày 11/10/2004. Theo đó, bà được chia các thửa đất số 19, 20, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: thôn Đ, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai và được ông T bồi thường thiệt hại về tài sản là 61.200.000 đồng.

Qua xác minh, thu thập chứng cứ xác định: thửa đất số 234, tờ bản đồ số 79 của ông Phạm Xuân H có nguồn gốc thửa đất này do nhận chuyển nhượng của ông Vũ Mạnh Hà vào năm 2007. Đất của ông Hà có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Xuân Nga năm 1991. Cụ thể là ngày 20/9/1991, ông Vũ Mạnh Hà và ông Phạm Quang T mua chung thửa đất của ông Nguyễn Xuân Nga. Thửa đất có chiều ngang giáp đường (phía nam) khoảng 50m, dài từ mốc lộ giới về phía tây giáp đất chưa có người sử dụng. Việc nhận chuyển nhượng đất giữa ông T, ông Hà và ông Nga được lập thành văn bản. Ngày 20/9/1991, ông T và ông Hà chia đất có lập thành văn bản, có sơ đồ phân chia. Năm 1997, ông T cắt tặng cho con gái là Phạm Thị T một phần diện tích đất. Năm 2006, ông T chuyển nhượng cho ông Nguyễn Duy Ngọc một phần diện tích đất có chiều rộng giáp đường dài 8, dài từ mốc lộ giới về phía tây đến giáp thửa đất số 20, tờ bản đồ số 4 (lúc này thửa đất số 20, tờ bản đồ số 4 đã sang tên cho bà Đàm Thị Như K theo Bản án số 02/DSST ngày 11/10/2004 của Tòa án nhân dân huyện Đ) để thi hành án trả tiền cho bà K. Phần diện tích đất còn lại là 6m giáp đường, năm 2007, ông T chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Q. Năm 2009, ông N chuyển cho ông Nguyễn Văn H 6m đất giáp đường thuộc diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của ông T. Phần đất còn lại của ông Hà sau khi đã chuyển nhượng cho ông Phạm Xuân H, ông H sử dụng ổn định cho đến khi xảy ra tranh chấp với vợ chồng ông T, bà D.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông H, vợ chồng ông H sử dụng ổn định cho đến khi xảy ra tranh chấp với vợ chồng ông T, bà D. Sau khi nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà T, ông N, ông Q, ông H sử dụng ổn định cho đến khi xảy ra

tranh chấp với vợ chồng ông T, bà D. Thửa đất của ông H là thửa đất số 71A, tờ bản đồ số 79 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BD 350441, do UBND huyện Đ cấp ngày 31/3/2011), thửa đất của ông Q là thửa số 72, tờ bản đồ số 79 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AO 303882, do UBND huyện Đ cấp cho ngày 02/7/2009), thửa đất của bà T là thửa số 85, tờ bản đồ số 80 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02031, do UBND huyện Đ cấp cho bà T ngày 02/7/2009), thửa đất của ông H là thửa số 60, tờ bản đồ số 79 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H20162, do UBND huyện Đ cấp ngày 18/10/2010).

[5] Có căn cứ nhận định: Thửa đất ông T và ông H nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Xuân N vào năm 1991. Thửa đất số 20, tờ bản đồ số 4 do ông T, bà K nhận chuyển nhượng của người khác vào năm 1995. Năm 1995, ông T, và bà K trồng cây cà phê trên thửa đất số 20, tờ bản đồ số 4. Ngày 19/8/1997, ông T (trong đó có bà K) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất này. Sơ đồ thửa đất số 20 có cạnh phía nam giáp thửa đất số 21, cách tim đường Quốc lộ 19 là 50m. Như vậy, thửa đất số 21 trong sơ đồ này lúc đó do ông Phạm Quang T và ông Vũ Mạnh H sử dụng. Khi đo đạc, vẽ sơ đồ thửa đất số 20 không có sự chứng kiến của ông T, ông H. Cơ quan chức năng không có trực tiếp đo đạc thửa đất số 21 (của ông T và ông H). Việc thể hiện cách phía nam của thửa đất cách tim đường 50m (tức là thửa đất số 21 có chiều dài từ lộ giới đến giáp thửa đất số 20 là 25m) là không có căn cứ, không đúng thực tế.

Từ khi canh tác, sử dụng chung thửa đất số 20, tờ bản đồ số 4, ông T và bà K không có tranh chấp với ông H và những hộ sử dụng đất liền kề xung quanh. Sau khi được sang tên thửa đất số 20, tờ bản đồ số 4 cho đến khi chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà K cũng không có tranh chấp với ai. Ngày 27/12/2006, Chi cục Thi hành án huyện Đ phối hợp với UBND xã I giải quyết ông T chuyển nhượng 8m đất phía nam giáp đường Quốc lộ 19 (giới cận: phía nam giáp đường, dài 8m; phía tây giáp đất của ông Nguyễn Duy N, dài 34,7m; phía bắc đất bà Đàm Thị Như K, dài 8m; phía đông giáp đất còn lại của ông Phạm Quang T, dài 34,7m) cho ông N để lấy tiền thi hành án trả tiền cho bà K. Từ đó đến nay, bà K không có ý kiến gì, không tranh chấp với ông N, ông H và tranh chấp với ai khác.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/4/2021 thì thửa đất số 234, tờ bản đồ số 79 có ranh giới, giới cận như sau: Phía Đông giáp đất ông Vũ Mạnh Ha (ranh giới là tường xây bằng gạch của ông Vũ Mạnh Ha), dài 37,5m; Phía Tây giáp đất ông Nguyễn Văn Q, dài 37,3m; Phía Nam giáp đường quốc lộ, có cạnh dài 6m; Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Hữu T, có cạnh dài 6m. Diện tích: 222,8m².

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, ông T xác định diện tích đất tranh chấp với ông H là: 73,8m² (giới cận, kích thước: đông giáp đất ông Vũ Mạnh H, dài 12,5m; tây giáp đất ông Nguyễn Văn Q, dài 12,3m; nam giáp đất ông Phạm Xuân H, bà Nguyễn Thị N, dài 6m; bắc giáp đất của vợ chồng ông, dài 6m). Tài sản trên diện tích đất tranh chấp có: 01 cây sầu riêng, 01 trụ trồng cây thanh long, 06 trụ bê tông, lưới B40 của ông Phạm Xuân H.

Kết quả định giá diện tích đất tranh chấp là 22.140.000 đồng.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/8/1997 thì thửa đất số 20, tờ bản đồ số 4 có diện tích là 6296m². Quá trình sử dụng đất của ông T, bà K không bị ai lấn chiếm. Hiện trạng thửa đất số 20, tờ bản đồ số 04 hiện nay có diện tích là

4945,4m², ít hơn so với trích lục đất là 1350,6m². Sơ đồ thửa đất tại trích lục và sơ đồ theo hiện trạng không giống nhau.

Xét thấy sơ đồ và diện tích thửa đất số 20, tờ bản đồ số 4 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 000195QDD/244QĐ do UBND huyện Đ cấp cho hộ ông Phạm Quang T ngày 19/8/1997 không phù hợp với hiện trạng tại thời điểm cấp giấy. Quá trình sử dụng đất, ông H không có lần chiếm thửa đất số 20, tờ bản đồ số 4 (trước đó là của ông T, bà K, sau đó là của bà K, nay là của ông T). Ông T, bà D căn cứ sơ đồ thửa đất số 20, tờ bản đồ số 4 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 000195QDD/244QĐ do UBND huyện Đ cấp cho hộ ông Phạm Quang T ngày 19/8/1997 (cụ thể là ranh giới phía nam là đường thẳng, cách tim đường QL 19 là 50m) khởi kiện yêu cầu ông H trả 73,8m² là không có căn cứ. Diện tích đất tranh chấp này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông H, bà N.

Cần áp dụng các Điều 163, 166 của Bộ luật Dân sự; Các Điều 166, 170, 179 của Luật đất đai xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T, bà D.

[6] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.000.000 đồng, chi phí định giá tài sản là 1.000.000 đồng. Vì yêu cầu khởi kiện của ông T, bà D không được chấp nhận toàn bộ nên ông T, bà D phải chịu toàn bộ các chi phí tố tụng này.

[7] Về án phí: Vợ chồng ông T, bà D phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm để sung quỹ Nhà nước.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 144, 147, 157, 158, 161, 162, 165, 166, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 163, 166 của Bộ luật Dân sự; Các Điều 166, 170, 179 của Luật đất đai; các Điều 26, 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu Tuấn và bà Nghiêm Thị D về việc yêu cầu ông Phạm Xuân H trả 73,8m² đất tại thôn Đ, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

(Có sơ đồ kèm theo).

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Tuấn, bà D chịu 1.000.000 đồng (một triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và 1.000.000 đồng (một triệu đồng) chi phí định giá tài sản. Ông T đã nộp đủ các chi phí này.

3. Về án phí: buộc ông Nguyễn Hữu Tuấn, bà Nghiêm Thị D chịu 1.107.000 đồng (một triệu một trăm lẻ bảy ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm để sung quỹ Nhà nước, được khấu trừ 325.000 đồng (ba trăm hai mươi lăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008283 ngày 11/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Ông T, bà D còn phải nộp 782.000 đồng (bảy trăm tám mươi hai ngàn đồng) án phí.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo trình tự phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Thời hạn kháng cáo của đương sự có mặt tại phiên tòa là 15 ngày kể từ ngày tuyên án, của đương sự vắng mặt tại phiên tòa là 15 ngày kể từ ngày nhận

được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

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 thoả 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, 7a, 7b 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.

Kèm theo Bản án là 01 sơ đồ đất, là bộ phận của Bản án.

Nơi nhận:

- TA tỉnh;
- VKS;
- CCTHADS;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Lại Hùng Hưng