TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ ĐÔNG HÀ** **TỈNH QUẢNG TRỊ**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 14/2021/DS-ST
Ngày: 13/5/2021
V/v *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÔNG HÀ, TỈNH QUẢNG TRỊ

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hải Yến.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hoàng Phúc;
2. Ông Nguyễn Công Hiến.

- Thư ký phiên toà: Bà Hồ Thị Hồng Huệ - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đông Hà tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhi - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29/01/2021 và ngày 13 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà, xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 78/2020/TLST-DS ngày 24 tháng 6 năm 2020 về việc: *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 41/2020/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 12 năm 2020 và Thông báo mở lại phiên tòa số 05/2021/TB-DS ngày 05 tháng 5 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Quốc H và bà Nguyễn Thị Thủy T; cùng địa chỉ: Khu phố C, Phường 5, thành phố Đ H, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

2. Bị đơn: Bà Lê Thị N; địa chỉ: Khu phố T, Phường 5, thành phố Đ H, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Nở: Ông Cao Văn Th, địa chỉ: Khu phố M, Phường 5, thành phố Đ H, tỉnh Quảng Trị *(văn bản ủy quyền ngày 13/7/2020),* vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 08/6/2020, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lê Quốc H và bà Nguyễn Thị Thủy T trình bày:

Tháng 7 năm 2019, vợ chồng ông Lê Quốc H và bà Nguyễn Thị Thủy T nhận chuyển nhượng của ông Hoàng Quang T và bà Lê Thị Quỳnh Ng thửa đất

có diện tích đất 638m^2 tại thửa số 150, tờ bản đồ số 28, địa chỉ: Khu phố 8, Phường 5, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị. Thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 995101 (chỉnh lý sang tên ông H, bà T ngày 20/9/2019). Ông H, bà T chưa xây dựng hay sinh sống tại thửa đất này.

Cuối năm 2019, ông H mời cơ quan chuyên môn đất đai đến đo đạc phát hiện hiện trạng khác so với thửa đất chuyển nhượng, cụ thể phần đất được cấp của ông H, bà T tiếp giáp với bà N bị bà N rào lại diện tích là 234m^2. Năm 2018, ranh giới giữa thửa đất ông H với bà N là bụi cây nhưng năm 2019 được phát đốt đổ trụ cột bê tông xây hàng rào thép B40.

Bà Lê Thị N là hộ liền kề đã lấn chiếm 234m^2. Phần diện tích lấn chiếm có vị trí: Phía Đông giáp đường khu vực, phía Tây giáp đất Ủy ban nhân dân Phường 5 quản lý, phía Nam giáp đất vợ chồng ông Hùng, phía Bắc giáp đất bà Lê Thị N.

Các bên đã tiến hành hòa giải ở cơ sở nhưng không thành. Ông Lê Quốc H và bà Nguyễn Thị Thủy T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Lê Thị Nở trả lại phần đất đã lấn chiếm là 234m^2.

Tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày sau khi tiến hành xem xét thẩm định tại chổ với kết quả đo vẽ xác định diện tích đất bà N lấn chiếm của ông H, bà T là 194m^2, do đó nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Lê Thị N tháo dỡ hàng rào, di dời cây cối trả lại cho Ông, Bà diện tích đất đã lấn chiếm theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ là 194m^2.

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 10/7/2020, trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Lê Thị Nở trình bày:

Nguồn gốc thửa đất của ông H, bà T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 995101 trước đây là của ông Lê Q và bà Nguyễn Thị Ng (bố, mẹ bà N), nằm trong tổng diện tích 2.030m^2 của ông Q, bà Ng. Năm 2002, ông Q, bà Ng chuyển nhượng cho ông Lê Văn Th và bà Châu Thị Ngọc D diện tích từ tường rào và ông Th, bà D làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên ông Th, bà D diện tích 2.030m^2 .

Năm 2015, ông Th, bà D chuyển nhượng lại cho ông Q, bà Ng diện tích đất 200m^2 . Năm 2015, ông Q, bà Ng tặng cho con gái là Lê Thị N diện tích đất 200m^2 , ngày 09/9/2009 bà Nở được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Đông Hà cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 439070 diện tích 200m^2 theo thửa số 150a, tờ bản đồ số 28.

Năm 2015, ông Th mua lại của ông Th, bà D diện tích đất 1830m^2, năm 2017, ông Th chuyển nhượng cho ông T, bà Ng diện tích đất 638 m^2.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý vì hàng rào hiện tại là có từ trước, khi chuyển nhượng cho ông Th, bà D đã nói rõ là chuyển nhượng từ hàng rào vì vậy ranh giới giữa đất ông H, bà T với bà N phải tính từ hàng rào trở về. Nay diện tích đất tiếp giáp với ông H thuộc quyền sử dụng của ông Th vì vậy ông Th đồng ý bù cho ông Hùng diện tích đất còn thiếu, diện tích đất trong hàng rào trả lại cho bà N, đất ông H, bà T tính từ mép ngoài hàng rào bà N thiếu bào nhiêu ông Th sẽ bù đất của ông Th đang liền thửa với đất ông H cho ông H, bà T.

Tại phiên tòa, bà N cung cấp cho Tòa án *"Bản di chúc đề ngày 20/11/02"* và có ý kiến cho rằng, tổng diện tích đất đang tranh chấp là nằm trong tổng diện tích 672m^2 được bố mẹ bà N để lại từ trước. Do đó, bà N không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

Về việc chấp hành pháp luật của những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến tại phiên tòa những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn bà Lê Thị N tháo dỡ phần hàng rào bờ lô trả lại cho ông Lê Quốc H và bà Nguyễn Thị Thủy T diện tích đất 194m^2.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Lê Quốc H và bà Nguyễn Thị Thủy T khởi kiện yêu cầu bà Lê Thị N trả lại phần đất lấn chiếm. Đây là tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai; căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án cấp huyện. Đối tượng tranh chấp là bất động sản tại Phường N, thành phố Đ H theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị.

[2] Về nội dung: Ngày 20/9/2019, ông Lê Quốc H và bà Nguyễn Thị Thủy T được chỉnh lý, sang tên thửa đất số 150, tờ bản đồ số 28 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD995101 với diện tích 638m^2, vị trí thửa đất tại khu phố 8, Phường 5, thành phố Đ H, tỉnh Quảng Trị. Thửa đất do ông Lê Quang T và bà Lê Thị Quỳnh Ng chuyển nhượng cho ông Lê Quốc H và bà Nguyễn Thị Thủy T vào tháng 7 năm 2019.

Ngày 09/9/2009, bà Lê Thị N được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Đ H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 439070, thửa đất số 150a, tờ bản đồ số 28 với diện tích 200m^2, vị trí thửa đất tại khu phố 8, Phường 5, thành phố Đ H, tỉnh Quảng Trị.

Hai thửa đất nêu trên có nguồn gốc trong tổng diện tích 2030m^2 của ông Lê Q và bà Nguyễn Thị Ng (bố mẹ bà Lê Thị N). Ngày 28/6/2002, hộ ông Lê Q và bà Nguyễn Thị Ng được Ủy ban nhân dân thị xã Đông Hà (nay là thành phố Đông Hà cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 962689 với diện tích đất 2030m^2, lịch sử biến động thửa đất được thể hiện như sau:

Ngày 29/7/2002, ông Lê Q và bà Nguyễn Thị Ng chuyển nhượng cho ông Lê Văn Th và bà Châu Thị Ngọc D diện tích 2030m^2 đất nêu trên.

Ngày 01/12/2004, ông Lê Văn Th và bà Châu Thị Ngọc D được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố Đông Hà) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ654970 với diện tích 838m^2, phần diện tích 1192m^2 còn lại thuộc quy hoạch mở đường.

Ngày 08/12/2004, ông Lê Văn Th và bà Châu Thị Ngọc D chuyển nhượng cho ông Lê Q và bà Nguyễn Thị Ng diện tích đất 200m^2.

Ngày 31/3/2005, ông Lê Q và bà Nguyễn Thị Ng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB536962 với diện tích 200m^2.

Ngày 04/12/2008, ông Lê Q và bà Nguyễn Thị Ng tặng cho bà Lê Thị N diện tích 200m^2 đất nêu trên.

Ngày 09/9/2009, bà Lê Thị N được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố Đông Hà) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 439070 diện tích 200m^2.

Ngày 11/12/2014, ông Lê Văn Th và bà Châu Thị Ngọc D chuyển nhượng cho ông Cao Văn Th và bà Lê Thị Nh diện tích đất 638m^2.

Ngày 08/01/2015, ông Cao Văn Th và bà Lê Thị Nh được Ủy ban nhân dân thành phố Đông Hà cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV636273 diện tích 638m^2.

Ngày 16/01/2017, ông Cao Văn Th và bà Lê Thị Nh chuyển nhượng cho ông Hoàng Quang T và bà Lê Thị Quỳnh Ng diện tích đất 638m^2 nêu trên.

Ngày 08/02/2017, ông Hoàng Quang T và bà Lê Thị Quỳnh Ng được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 995101 diện tích 638m^2.

Tháng 7 năm 2019, ông Hoàng Quang T và bà Lê Thị Quỳnh Ng chuyển nhượng cho ông Lê Quốc H và bà Nguyễn Thị Thủy T diện tích đất 638m^2 nêu trên được chỉnh lý sang tên ông H, bà T ngày 20/9/2019.

Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/9/2020 và Sơ sơ đồ hiện trạng ranh giới thửa đất thì xác định được như sau:

Đất ông Lê Quốc H và bà Nguyễn Thị Thủy T tính từ mép tường rào xây bờ lô của bà N có diện tích 444 m^2; Phần đất ông H, bà T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nằm trong tường rào xây bờ lô của bà Nở có diện tích 194m^2.

Đất bà Lê Thị N hiện trạng là 200m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, ngoài ra phần diện tích đất 194m^2 trong hàng rào xây bờ lô của bà N giáp với đất ông H, bà T, bà N cho rằng là đất của bà N nhưng thực tế đây là diện tích đất trong tổng diện tích 638m^2 đã được cấp cho ông H, bà T.

Bà N cho rằng diện tích đất từ tường rào 194 m^2 là của bà N, tuy nhiên căn cứ vào lịch sử quá trình sử dụng đất thì thấy rằng diện tích đất trên nguồn gốc nằm trong tổng diện tích đất 2030m^2của ông Lê Q và bà Nguyễn Thị Ng (bố mẹ bà Lê Thị N). Ngày 29/7/2002, ông Q, bà Nguyên đã chuyển nhượng cho ông Lê Văn Th và bà Châu Thị Ngọc D 2030m^2 đất nêu trên. Ngày 01/12/2004, ông Th, bà D được Ủy ban nhân dân thị xã Đông Hà (nay là thành phố) Đông Hà cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ654970 với diện tích 838m^2, phần diện tích 1192m^2 còn lại thuộc quy hoạch mở đường. Trong diện tích đất 838m^2, ngày 08/12/2004, ông Th, bà D chuyển nhượng lại cho ông Q, bà Ng diện tích 200m^2 (ngày 04/12/2008 ông Q, bà Nguyên tặng cho bà N); Ngày 11/12/2014, ông Th, bà D chuyển nhượng cho ông Cao Văn Th và bà Lê Thị Nh diện tích đất 638m^2. Ngày 16/01/2017, ông Th, bà Nh chuyển nhượng lại cho ông Hoàng Quang T và bà Lê Thị Quỳnh Ng diện tích đất 638m^2 nêu trên. Tháng 7 năm 2019, ông Hoàng Quang T và bà Lê Thị Quỳnh Ng chuyển nhượng lại cho ông Lê Quốc H và bà Nguyễn Thị Thủy T diện tích đất 638m^2 nêu trên.

Căn cứ kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, sơ đồ hiện trạng thửa đất, mốc giới tọa độ và nguồn gốc đất như đã được phân tích nêu trên thì diện tích đất hiện trạng của ông Hùng là 444m^2, diện tích trong hàng rào của bà Lê Thị N 194 m^2 là phần đất đã được cấp cho ông H, bà T vì vậy chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn bà Lê Thị N tháo dở hàng rào xây bờ lô dài 6m và di dời toàn bộ cây cối trên diện tích đất 194 m^2 (theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/9/2020) trả lại cho ông H, bà T diện tích đất 194 m^2 có vị trí:

Chiều rộng giáp đường giao thông dài 6,04m;

Chiều rộng phía sau dài 3,67m;

Chiều dài giáp đất bà Nở dài 34,06m;

Chiều dài giáp đất ông Hùng, bà Tiên dài 34,24m.

Tại phiên tòa, bị đơn bà Lê Thị N cung cấp cho Tòa án Bản phô tô Bản di chúc đề ngày 20/11/2002, đã được Hội đồng xét xử xem xét đối chiếu bản chính.

Xét thấy, ngày 29/7/2002, ông Lê Q và bà Nguyễn Thị Ng đã chuyển nhượng cho ông Lê Văn Th và bà Châu Thị Ngọc D diện tích đất 2030m^2, trong đó có tổng diện tích đất ông Lê Quốc H và bà Nguyễn Thị Thủy T được chuyển nhượng là 638m^2. Tại thời điểm ông Q, bà Ng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Th, bà D thì chưa phát sinh bản di chúc này. Vì vậy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q, bà Ng với ông Th, bà D có hiệu lực pháp luật dẫn đến quyền sử dụng đất của ông H, bà T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 995101 với diện tích 638m^2 được chỉnh lý ngày 20/9/2019 có giá trị pháp lý nên ý kiến trên của bà N không có cở sở để xem xét.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tổng chi phí toàn bộ là 2.260.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Căn cứ vào Điều 157, Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự khoản tiền chi phí tố tụng này buộc bà Lê Thị N phải chịu và có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 2.260.000 đồng.

[4] Về án phí:

- Nguyên đơn ông Lê Quốc H và bà Nguyễn Thị Thủy T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Bị đơn bà Lê Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 166, Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sự năm 2015;

Khoản 5, khoản 7 Điều 166, khoản 1 Điều 170, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013:

Khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Lê Thị N tháo dở hàng rào dài 6m và di dời toàn bộ cây cối trên diện tích đất 194 m^2 trả lại cho ông H, bà T diện tích đất 194 m^2 có vị trí:

Chiều rộng giáp đường giao thông dài 6, 04m;

Chiều rộng phía sau dài 3,67m;

Chiều dài giáp đất bà Nở dài 34,06m;

Chiều dài giáp đất ông Hùng, bà Tiên dài 34,24m.

(Kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/9/2020 và Sơ đồ hiện trạng thửa đất đề ngày 27/4/2021)

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc bà Lê Thị N phải chịu số tiền là 2.260.000 đồng. Do ông Lê Quốc H và bà Nguyễn Thị Thủy T đã nộp đủ tiền tạm ứng chi phí tố tụng nên bà Lê Thị N phải trả lại cho ông Lê Quốc H và bà Nguyễn Thị Thủy T số tiền 2.260.000 đồng.

3. Về án phí:

- Bà Lê Thị N phải chịu 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho ông Lê Quốc H và bà Nguyễn Thị Thủy T số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn đồng)* theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000605 ngày 21/6/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đông Hà.

4. Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Quảng Trị;
- VKSND TP Đông Hà;
- CCTHADS TP Đông Hà;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Hải Yến