TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TUY PHONG
TỈNH BÌNH THUẬN

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

Bản án số: **12**/2017/DS-ST
ngày 20/6/2017
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TUY PHONG, TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa : Ông Lý Văn Lấy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Hưng Quang
2. Bà Nguyễn Hoàng Bích Loan

- ***Thư ký phiên tòa:*** ông Trần Việt Quốc - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tuy Phong.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Tuy Phong*** *tham gia phiên tòa:* Ông Võ Văn Thật -Kiểm sát viên

Trong ngày 20 tháng 6 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tuy Phong xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 200/2016/TLST-DS, ngày 05/8/2016 theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 13/2017/QĐST ngày 24/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Phong, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông **Mai Ngọc T**, sinh năm 1948; Địa chỉ : khu phố 4, thị trấn Liên Hương, huyện Tuy Phong, Bình Thuận, có mặt.

2. Bị đơn: bà **Nguyễn Thị D**, sinh năm 1951**;** Địa chỉ : khu phố 4, thị trấn Liên Hương, huyện Tuy Phong, tỉnh Bình Thuận, có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1950; Địa chỉ: khu phố 4, thị trấn Liên Hương, huyện Tuy Phong, tỉnh Bình Thuận, có mặt.

4. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên bị đơn: Ông Lê Thanh Huấn, sinh năm 1940; Địa chỉ: xóm 9, huyện Tuy Phong, tỉnh Bình Thuận. ông Huấn ủy quyền cho bà Nguyễn Thị D (vợ) và bà Lê Thị Ngọc Th, sinh năm 1983(con); Địa chỉ: khu phố 4, thị trấn Liên Hương, huyện Tuy Phong, tỉnh Bình Thuận, có mặt.

5. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan yêu cầu độc lập: vợ chồng ông Đỗ Ngọc M, sinh năm 1961, bà Đinh Thị Đ, sinh năm 1968; Địa chỉ: khu phố 3, thị trấn Liên Hương, huyện Tuy Phong, tỉnh Bình Thuận (ông M ủy quyền cho bà Đ), có mặt.

6. Người làm chứng: ông Nguyễn Lê Trường Hải sinh năm 1980; Địa chỉ : khu phố 4, thị trấn Liên Hương, huyện Tuy Phong, tỉnh Bình Thuận, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện nộp ngày 25/7/2016 và lời khai tại Tòa án, nguyên đơn ông Mai Ngọc T trình bày: Trước giải phóng cha mẹ ông có tạo lập 01 mãnh đất thổ cư tọa lạc tại khu phố 4, thị trấn Liên Hương, trên đường Nguyễn H, sau đó ông bà mới cho ông diện tích 187,6m² và cho ông Mai Ngọc Dương (anh ruột ông) diện tích 196m², đến năm 1971 vợ chồng ông xây dựng căn nhà cấp 4, còn đất ông Dương thì cha ông đứng ra bán cho cha bà Nguyễn Thị D tên ông Chắc, sau đó bà D cũng cất nhà ở, cả hai đều xây nhà phía trước diện tích đất để khoản đất trống ở phía sau nhà, năm 2008 được UBND huyện Tuy Phong cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại giấy chứng nhận số AL 019421 do UBND huyện Tuy Phong cấp cho vợ chồng ông ngày 15/01/2008, trong năm 2015 bà D cho vợ chồng bà Đinh Thị Đ Tê đất xây nhà để xe và xây lấn sang phần đất nhà ông ở phía sau, cụ thể ngang mặt sau 0,40m, dài 16m, ông có yêu cầu gia đình bà thao dỡ công trình trên đất và trả đất cho gia đình ông nhưng gia đình bà D không chịu giao trả nên ông làm đơn khiếu nại đến UBND thị trấn Liên Hương để giải quyết, sự việc đã được hòa giải nhưng không thành, vì vậy ông làm đơn khởi kiện tại Tòa án, nguyện vọng của ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà D phải tháo dỡ toàn bộ kiến trúc trên đất giao trả cho ông diện tích bà D lấn chiếm (ngang mặt sau 0,40m, dài 16m), đến ngày 27/4/2017 ông thay đổi một phần yêu cầu và chỉ yêu cầu bà D giao trả cho gia đình ông diện tích ngang mặt sau 0,40m, dài 6,64m như hiện trạng đất đã được Hội đồng thẩm định đo vẽ và yêu cầu xác nhận lại diện tích mặt trước cho ông đủ 7,9m. Ngoài ra ông không có yêu cầu gì thêm

Bị đơn bà Nguyễn Thị D trình bày: Trước giải phóng năm 1971 mẹ ông Mai Ngọc T có bán cho vợ chồng bà diện tích đất tại khu phố 4, thị trấn Liên Hương có chiều ngang mặt trước 8,5m, ngang mặt sau 6,3m và chiều dài 24m nằm sát đất nhà ông T trên đường Nguyễn H, cũng trong thời điểm năm 1970 vợ chồng có giấy tay mua bán đất của bà Dương Thị Chín diện tích ngang phía trước 4,5m, ngang phía sau 2,5m. tổng diện tích ngang 13m và dài 8,8m. Tháng 10/2015 bà cho vợ chồng bà Đ thuê diện tích đất trống phía sau nhà, thời hạn 10 năm. Sau khi thuê, vợ chồng bà Đ tiến hành cho thợ thi công, trong quá trình xây dựng, ông Thu có mang sổ đất gia đình ông ra đối chiếu và ông là người chỉ ranh giới để cho thợ tên Hải xây, ông Thu lấy bản vẽ đối chiếu dăn dây để xác định ranh giới thì phần đất gia đình bà nằm trong tấm đan và gốc nhà ông Thu và đồng thời thâm vào đất nhà ông T nên 02 bên thương lượng mỗi bên nhượng cho nhau một ít, phần bức tường xây mà ông T đòi tháo dỡ chính ông T cho thợ xây, đến một thời gian dài khoảng 4-5 tháng sau ông mới tranh chấp với bà nhưng thực chất đất gia đình bà cũng thiếu so với sổ đỏ nên gia đình bà có khiếu nại UBND huyện Tuy Phong. UBND huyện có Công văn số 2439/UBND-BTCD ngày 18/11/2016 trả lời cho bà biết, bà thống nhất nội dung công văn này, còn việc ông T đi kiện gia đình bà lấn đất thì ông xuất trình chứng cứ chứng minh. Bà không đồng ý theo yêu cầu của ông T, vì thợ đã xây đúng diện tích đất nhà bà và ông T là người cho xây chứ không phải thợ tự ý xây. Ông T yêu cầu gia đình bà trả đất, bà không đồng ý. Ngoài ra bà không có ý kiến gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Đ trình bày: Tháng 10/2015 (âm lịch) chồng bà là ông Đỗ Ngọc M có đứng ra ký giấy tay thuê đất của gia đình bà Nguyễn Thị D tại khu phố 4, thị trấn Liên Hương, lô đất nằm phía sau nhà bà D mục đích xây dựng nhà để xe, thời hạn thuê là 10 năm, giá trị thuê là 1.000.000đ/năm, bà D đã nhận tiền đủ 10 năm. Sau khi ký hợp đồng xong thì gia đình bà tiến hành thuê thợ đào móng dựt thành, trong lúc xây thì có ba bên gồm:

phía gia đình ông T, bà D và vợ chồng bà, khi đó ông T có mang sổ nhà phô tô nhà ông ra kéo dây chỉ cho thợ xây vị trí cụ thể đâu ra đó cả rồi, đến khi xây xong gia đình ông T cũng không phản ứng hay tranh chấp gì cả, mãi đến 4-5 tháng sau tức sang năm 2016 ông T mới làm đơn tranh chấp với bà D đòi giao trả đất. Ý kiến của bà nếu Tòa tuyên tháo dỡ tài sản mà bà xây dựng thì phải chờ hết thời hạn thuê đất bà sẽ tháo dỡ nhà xe trả lại cho bà D làm gì làm, còn nếu tuyên tháo dỡ luôn thì bà yêu cầu bên có lỗi phải bồi thường chi phí thiệt hại cho bà theo quy định. Ngoài ra bà không có ý kiến gì thêm.

Ý kiến của Viện kiểm sát:

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc kiểm sát tuân theo pháp luật, xác định mối quan hệ pháp luật cần giải quyết và các bước của quá trình chuẩn bị xét xử, việc thu thập chứng cứ và trình tự thủ tục tại phiên tòa của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng cơ bản là đúng quy định của pháp luật Tố tụng dân sự.

Quan điểm về giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng: khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Ngọc T
- Buộc bà Nguyễn Thị D cùng với bà Đinh Thị Đ giao trả diện tích đất với chiều ngang mặt sau 0,40m, chiều dài phía đất ông T 6,64m và chiều dài phía đất bà D 6,73m tọa lạc tại khu phố 4, thị trấn Liên Hương cho ông Mai Ngọc T.

NHẬN ĐỊNH CỦA BẢN ÁN:

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

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa ông Mai Ngọc T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc gia đình bà Nguyễn Thị D tháo dỡ bức tường xây bằng đá quánh cao 4m trả lại cho gia đình ông diện tích đất ngang mặt sau 0,40m và chiều dài 16m. Bà D không đồng ý giao trả đất và cũng không đồng ý tháo dỡ phần kiến trúc xây dựng trên đất theo yêu cầu của ông T, vì cho rằng diện tích đất này là thuộc gia đình bà. Chứng tỏ đây là việc kiện "Tranh chấp quyền sử dụng đất" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, được giải quyết theo Luật đất đai; Bộ Luật dân sự và được điều chỉnh bởi Bộ luật Tố tụng dân sự.

Để chứng minh cho yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ và hợp pháp, tại giai đoạn giải quyết vụ án ông T xuất trình cho Tòa án giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 019421 do UBND huyện Tuy Phong cấp cho vợ chồng ông ngày 15/01/2008, các thủ tục hòa giải tại UBND thị trấn Liên Hương, bản họa đồ nhà đất do Phòng kinh tế huyện Tuy Phong xác nhận vào năm 1992. Bị đơn bà D cũng xuất trình cho Tòa án giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 726552 do UBND huyện Tuy Phong cấp cho gia đình bà vào ngày 15/11/2008 và bản họa đồ nhà đất do chính quyền cũ xác nhận năm 1972. Ngoài ra các đương sự không cung cấp thêm tài liệu nào khác và đề nghị Tòa án thu thập thêm tài liệu, chứng cứ khác có liên quan để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Tuy Phong cấp cho ông Mai Ngọc T và bà Nguyễn Thị H diện tích ngang mặt sau là 5,74m và ngang

mặt trước là 7,08m, diện tích theo họa độ năm 1992 ngang mặt sau là 5,50m và ngang mặt trước 7,9m; Như vậy, so với giấy chứng nhận thì diện tích theo họa độ ngang mặt sau thiếu 0,24m, ngang mặt trước dư 0,82m. Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Tuy Phong cấp cho ông Lê Thanh Huấn và bà Nguyễn Thị D diện tích ngang mặt sau là 5,77m và ngang mặt trước là 10,23m, diện tích theo họa độ năm 1972 ngang mặt sau 6,30m và ngang mặt trước 8,50m; Như vậy, so với giấy chứng nhận thì diện tích theo họa độ ngang mặt sau dư 0,53m và ngang mặt trước thiếu 1,73m. Xét quy trình và trình tự thủ tục cấp đất cho 02 hộ ông T và bà D theo hồ sơ thể hiện là việc cấp đất đúng theo quy định pháp luật về đất đai nhưng diện tích ngang các mặt trước sau theo giấy chứng nhận so với họa độ của 02 gia đình ông T và bà D có sự chênh lệch theo chiều hướng dư thiếu khác nhau. Sở dĩ có việc dư thiếu như vậy là do vào thời điểm kê khai, đo đạc thiếu độ chính xác nên có sự biến động và cơ quan có thẩm quyền cấp sổ dựa theo hiện trạng đất thực tế mà 02 bên sử dụng không bên nào chồng lấn bên nào. Do trong quá trình sử dụng, phía gia đình bà D cho vợ chồng bà Đ thuê đất để làm nhà để xe, các bên thương lượng xác định ranh giới có sự nhầm lẫn qua lại nên dẫn đến tranh chấp.

Xét phần diện tích đất ông T tranh chấp yêu cầu bà D giao trả diện tích ngang mặt sau 0,40m, chiều dài 16m, nhưng qua xem xét, thẩm định tại chỗ được xác định như sau: Phần kiến trúc bên thuê đất xây trên phần đất theo hiện trạng ông T sử dụng có diện tích ngang mặt sau 0,64m, chiều dài cạnh bên đất bà D tiếp giáp với chiều ngang ra trước là 6,73m và chiều dài nằm trong đất ông T tiếp giáp với chiều ngang ra trước là 6,64m trong diện tích này có bức tường xây bằng đá quánh cao 4m, phần xây dựng này là do vợ chồng bà Đ là người thuê đất cho thợ xây dựng dùng làm nhà để xe.

Tại phiên tòa ông T chỉ yêu cầu phía gia đình bà D giao trả cho ông diện tích ngang mặt sau 0,40m, chiều dài cạnh bên đất bà D tiếp giáp với chiều ngang ra trước là 6,73m và chiều dài nằm trong đất ông T tiếp giáp với chiều ngang ra trước là 6,64m. Yêu cầu của ông T, phía bà D đồng ý giao trả, còn chi phí tháo dỡ xây mới lại thì bà D yêu cầu ông T phải chịu toàn bộ. Tại phiên tòa ông T xác nhận ông cũng có phần lỗi nên ông chỉ đồng ý chịu ½ chi phí, chi phí còn lại thì bà D và bà Đ phải chịu, ý kiến của ông T, phía bà D và bà Đ thống nhất chịu ½ chi phí. Xét thấy, tại phiên tòa các bên đương sự đã đi đến thống nhất là phía nguyên đơn yêu cầu giao trả đất, phía bị đơn đồng ý giao trả và thỏa thuận được chi phí tháo dỡ và xây mới lại phần tài sản xây trên đất tranh chấp, sự thỏa thuận này của các đương sự là tự nguyện nên ghi nhận, nhưng do các chi phí tháo dỡ và xây mới lại chưa tính toán cụ thể bao nhiêu để làm căn cứ giải quyết tại phiên tòa, cho nên nếu sau này các bên không tự thỏa thuận được thì phía bên bị thiệt hại được quyền khởi kiện bên gây ra thiệt hại thành vụ án dân sự khác.

Tại phiên tòa ông T chỉ yêu cầu giao trả cho ông ngang mặt sau 0,40m cho đủ 5,5m như họa độ năm 1992 nhưng so với thực tế đo vẽ thì diện tích đất bị lấn nằm trong đất ông T là 0,64m, nếu giao trả cho ông T 0,40m thì diện tích còn thừa là 0,24m, do đó phần thừa này sẽ giao cho gia đình bà D sử dụng, diện tích mặt sau của gia đình bà D sẽ là 6,01m (0,24m + 5,29m + 0,48m) thay vì 5,77m theo giấy chứng nhận, như vậy đất gia đình bà D vẫn thiếu 0,29m so với họa độ năm 1972 là 6,3m, bà D không yêu cầu xem xét diện tích bị thiếu nên không xem xét.

Riêng diện tích đất mặt trước ông T yêu cầu Tòa xem xét cho ông nhưng thực tế đo vẽ không có căn xác định ngang mặt trước đất nhà ông bị thiếu so với

diện tích cấp giấy chứng nhận, vì diện tích ngang mặt trước đất gia đình bà D thực tế cũng thiếu. Cho nên không căn cứ xem xét cho ông, vì vậy 02 bên chỉ việc sử dụng đúng hiện trạng theo bản vẽ.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên đủ cơ sở kết luận vợ chồng bà Đ, ông M thuê đất đã cho thợ xây dựng lấn sang phần đất của ông T như phân tích ở trên, tại Tòa các bên đương sự thống nhất các vấn đề tranh chấp nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Tuyên buộc bà D và bà Đ phải tháo dỡ bức tường xây đá quánh, cao 4m giao trả cho ông T diện tích 0,40m ngang mặt sau, chiều dài cạnh bên đất bà D tiếp giáp với chiều ngang ra trước là 6,73m và chiều dài nằm trong đất ông T tiếp giáp với chiều ngang ra trước là 6,64m, tọa lạc tại khu phố 4, thị trấn Liên Hương, huyện Tuy Phong.

Về án phí: Các bên đương sự thống nhất giá đất tranh chấp là 1.200.000đ/m² để làm căn cứ giải quyết vụ án, nên giá trị đất được xác định 1,32m² x 1.200.000đ/m² = 1.584.000đ (giá trị tài sản tranh chấp dưới 4.000.000đ nên mức án phí đương sự phải chịu là 200.000đ). Mặc dù tại phiên tòa các bên đương sự thỏa thuận được các vấn đề tranh chấp nhưng các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định khoản 12 Điều 27 của Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12, ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án .

Vì các lẽ trên, Hội đồng xét xử;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Điều 203 Luật đất đai; khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 12 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12, ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Ngọc T đối với bà Nguyễn Thị D về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất". Tuyên buộc bà Nguyễn Thị D và vợ chồng bà Đinh Thị Đ, ông Đỗ Ngọc M (do bà Đ đại diện) phải tháo dỡ bức tường xây đá quánh, cao **4m** giao trả cho ông T diện tích ngang mặt sau **0,40m**, chiều dài bên đất bà D tiếp giáp với ngang mặt sau **6,73m** và chiều dài bên đất ông T tiếp giáp với ngang mặt sau **6,64m**, tọa lạc tại khu phố 4, thị trấn Liên Hương, huyện Tuy Phong (kèm theo bản vẽ).

Về án phí: Hoàn trả cho ông Mai Ngọc T số tiền **200.000đ** (hai trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí tại biên lai thu số 0007846 ngày 04/8/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Phong. Bà Nguyễn Thị D phải nộp **200.000đ** (hai trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

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 các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Lý Văn Lấy

Nơi nhận:
- Tòa án ND Tỉnh BT;
- VKSND (Tỉnh + Huyện);
- Chi cục THA huyện;
- Đương sự;
- Lưu.