

Bản án số: 05/2018/DS-ST

Ngày 19/4/2018

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 BÌNH LONG, TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Bình

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Mạnh Biện

Bà Nông Thị Giới

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Tân Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Bình Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bình Long tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hùng Phong – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 4 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 22/2018/TLST-DS ngày 05 tháng 01 năm 2018 về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/2018/QĐXXST – DS ngày 03/4/2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Nguyễn Thị Mỹ H, sinh năm 1985

Trú tại: tổ 1, ấp TH, xã TL, thị xã BL, tỉnh Bình Phước,

Bị đơn: Phạm Tiến D, sinh năm 1964

Trú tại: tổ 10, ấp TT, xã TL, thị xã BL, tỉnh Bình Phước

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Tô Thị Thu M, sinh năm 1968

Trú tại: tổ 10, ấp Thanh Trung, xã Thanh Lương, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước;

- Trần Quốc C, sinh năm 1969 (xin vắng mặt)

Trú tại: Ấp PL, xã AP, huyện HQ, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các tài liệu chứng cứ kèm theo và lời trình bày của nguyên đơn tại tòa thì năm 2016 chị Phạm Thị Mỹ H nhận chuyển nhượng thửa đất số 1182, tờ bản đồ số 17, diện tích 815m², địa chỉ tại tổ 1, ấp Thanh Hòa, xã Thanh Lương, thị xã Bình Long. Chị H đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 981653 ngày 26/10/2016.

Khi tiến hành xây dựng hàng rào thì chị H phát hiện đất của mình bị thiếu ở cạnh hướng Đông giáp Quốc lộ 13. Tiến hành đo đạc chị H xác định đất bị thiếu $25,9\text{m}^2$, diện tích đất bị thiếu hiện đang do người sử dụng đất liền kề là ông Phạm Tiến D sử dụng.

Chị H yêu cầu ông Phạm Tiến D phải trả lại cho chị $25,9\text{m}^2$ đất bị thiếu nêu trên.

Ông Phạm Tiến D và bà Tô Thị Thu M trình bày: năm 1995 ông D, bà M mua lại của bà Phạm Thị M1 một thửa đất mặt tiền Quốc lộ 13 ngang 12 mét, sâu 50 mét tính từ mép đường Quốc lộ 13, địa chỉ tại ấp TH, xã TL, thị xã BL. Năm 1998 ông bà được Ủy ban nhân dân huyện Bình Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa số 197, tờ bản đồ số 17, diện tích là 322m^2 .

Năm 2015 ông D, bà M cho ông Trần Quốc C thuê diện tích đất này để làm mặt bằng buôn bán. Khi cho thuê ông D bà M đã nhờ bà M1 tới xác định ranh giới đất để giao cho ông C. Cũng trong năm 2015 ông D có xin giấy phép xây dựng nhà ở, khi đó ông D có yêu cầu ông T – là chủ sử dụng đất liền kề, sau này chuyển nhượng cho chị H ký giáp ranh.

Theo kết quả đo đạc của cơ quan chức năng thì hiện nay ông D bà M công nhận là mình đang sử dụng lấn sang đất của chị H $25,9\text{m}^2$. Ông D bà M cho rằng mình không có lỗi vì đã sử dụng đất đúng với vị trí bà M1 đã giao, ông D bà M chỉ đồng ý trả lại đất cho chị H với điều kiện bà M1 phải trả lại đủ diện tích đất cho ông D bà M.

Anh Trần Quốc C trình bày: năm 2015 tôi thuê thửa đất diện tích 322m^2 tại địa chỉ tổ 1, ấp Thanh Hòa, xã Thanh Lương của ông D bà M để làm mặt bằng kinh doanh phân bón. Sau khi thuê đất thì anh C đã cất một căn nhà có kết cấu khung sắt, mái tôn để làm nơi buôn bán. Về việc tranh chấp giữa chị H và ông D bà M thì anh C có ý kiến là sau khi các cơ quan chức năng xác định đúng vị trí, ranh giới đất giữa chị H và ông D, nếu căn nhà anh C cất có lấn qua đất của chị H thì anh đồng ý di dời để trả lại đất cho chị H, anh không có yêu cầu gì.

Đại diện Viên kiểm sát nhân dân thị xã Bình Long tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm của Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án: Tòa án thụ lý giải quyết vụ án đúng thẩm quyền. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tuân theo đúng trình tự, thủ tục do pháp luật quy định. Về nội dung thì theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã xác định việc ông D bà M sử dụng đất lấn qua đất của chị H $25,9\text{m}^2$, yêu cầu tòa án buộc ông D bà M phải trả lại cho chị H diện tích đất này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Thửa đất số 1182, tờ bản đồ số 17, diện tích 815m^2 , tọa lạc tại địa chỉ tổ 1, ấp Thanh Hòa, xã Thanh Lương, thị xã Bình Long đã được sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thị Mỹ H ngày 26/10/2016. Liền kề với thửa đất này là thửa đất số 197, tờ bản đồ số 17 diện tích 322m^2 thuộc quyền sử dụng của ông Phạm Tiến D và bà Tô Thị Thu M, hiện nay bà M ông D sử dụng lấn qua đất của chị H $25,9\text{m}^2$. Như vậy ông D bà M đã

vi phạm ranh giới đất giữa họ với chị H. Ông D bà M cho rằng họ đã sử dụng đất đúng theo ranh giới mà chủ đất cũ (bà M1) giao cho họ là không phù hợp vì việc giao ranh mốc đất phải có cơ quan chức năng xác định hoặc có sự thỏa thuận thống nhất của chủ sử dụng hai thửa đất liền kề, việc bà M1 tự ý cắm mốc giao đất cho ông D bà M lấn qua đất thuộc quyền sử dụng của chị H là không đúng pháp luật, vi phạm quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất quy định tại các Điều 166, 170 Luật đất đai. Do đó cần phải buộc ông D bà M trả lại 25,9m² cho chị H. Việc ông D bà M yêu cầu bà M1 trả cho họ đủ diện tích đất mới đồng ý trả đất cho chị H là không phù hợp vì tranh chấp giữa ông D bà M với bà M1 là tranh chấp khác không liên quan đến tranh chấp giữa chị H và ông D bà M. Tranh chấp này sẽ được tòa án giải quyết bằng một vụ án khác khi có người khởi kiện.

Tại phiên tòa ông D bà M có giao nộp chứng cứ là giấy phép xây dựng do Ủy ban nhân dân thị xã Bình Long cấp cho ông D kèm theo bản vẽ công trình nhà ở. Xem xét bản vẽ công trình nhà ở đã được Ủy ban nhân dân thị xã Bình Long chấp thuận cấp phép xây dựng thì thấy ông Phạm Tiến D chỉ được cấp phép xây dựng với mặt ngang 9m ở phía bên phải thửa đất (phía giáp ranh với thửa đất số 199) nhưng ông D không trực tiếp xây nhà mà giao cho anh Trần Quốc C xây dựng hết thửa đất bao gồm cả phần lấn qua thửa 1185 của chị H là không đúng với giấy phép xây dựng. Mặt khác tại phiên tòa ông Hồ Hữu T là chủ sử dụng thửa đất số 1185 trước khi chuyển nhượng cho chị H cũng thừa nhận năm 2015 có ký giáp ranh để cho ông D xin phép xây dựng nhưng chỉ ký xác nhận là hai thửa đất giáp ranh nhau, chứ không ký xác định ranh giới đất vì khi đó ông không sử dụng thửa đất và cũng không xác định được ranh giới chính xác giữa hai thửa đất là ở vị trí nào.

Thửa đất của ông D bà M hiện đang cho anh Trần Quốc C thuê và anh C đã xây dựng một nhà tiền chế có kết cấu khung sắt, mái tôn để làm nơi buôn bán. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì trên diện tích đất 25,9m² đất tranh chấp có một phần nhà kho của anh C với diện tích 12,96m², anh C đồng ý di dời mà không yêu cầu gì.

Ông D bà M hiện đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn – Phòng giao dịch xã TP thuộc chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn thị xã BL. Nhưng họ chỉ thế chấp diện tích đất mà mình được cấp, 25,9m² đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của chị H nên không thuộc tài sản thế chấp. Vì vậy Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Về án phí: 25,9m² đất tranh chấp thuộc về đất của chị H, tòa chấp nhận yêu cầu của chị H nên phía ông D bà M phải chịu toàn bộ án phí sơ thẩm. Theo thỏa thuận về giá trị tài sản tranh chấp của các bên thì 25,9m² đất tranh chấp có giá là 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng) nên tiền án phí sẽ là: 20.000.000đ x 5% = 1.000.000đ; trả lại tiền tạm ứng án phí cho chị H.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 158, 175, 189 Bộ luật dân sự; các Điều 144, 147 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 166, 170 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Mỹ H, buộc ông Phạm Tiến D và bà Tô Thị Thu M phải trả cho chị Nguyễn Thị Mỹ H 25,9m² đất thuộc thửa đất số 1185, tờ bản đồ số 17 tại địa chỉ tổ 1, ấp Thanh Hòa, xã Thanh Lương, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Buộc anh Trần Quốc C phải di dời 12,96m² nhà kho có kết cấu khung sắt, mái tôn, vách tôn trên diện tích đất tranh chấp để trả lại đất cho chị H.

Về án phí: ông Phạm Tiến D, bà Tô Thị Thu M phải chịu 1.000.000đ (một triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm, trả lại cho chị H 2.500.000đ (hai triệu năm trăm ngàn đồng tiền tạm ứng án phí đã đóng theo biên lai thu số 0003983, quyển số 000080 ngày 03/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bình Long.

Án xử sơ thẩm, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật./.

THAY MẶT HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Phước
- VKSND TX Bình Long.
- Chi cục THADS TX Bình Long.
- Các đương sự.
- Lưu hồ sơ.

Phạm Bình