

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN NINH PHƯỚC
TỈNH NINH THUẬN**

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

Bản án số: 07/2016/DS-ST

Ngày: 16/9/2016

Về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NINH PHƯỚC, TỈNH NINH THUẬN
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thanh

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Phạm Ngọc Minh
2. Ông Lê Quang Chính

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Dương Khánh Hưng – Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ninh Phước tham gia phiên tòa: Ông Ngô Văn Nghị – Kiểm sát viên

Ngày 16 tháng 9 năm 2016, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 37/2014/TLST - DS ngày 02/10/2014 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất do lấn chiếm (mốc giới)*”; theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2016/QĐXX-ST ngày 31 tháng 8 năm 2016 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đào Xuân M, sinh năm 1930 – có mặt

2. Bị đơn: Ông Bùi Hữu D, sinh năm 1967 (có mặt)

Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1966 (có mặt)

Cùng trú: thôn T1, xã S, huyện P, tỉnh Ninh Thuận

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

Anh Đào Xuân B, sinh năm 1960 (có mặt)

Chị Đào Thị Y, sinh năm 1963 (có mặt)

Anh Đào Văn T, sinh năm 1965 (có mặt)

Chị Đào Thị H, sinh năm 1969 (vắng mặt)

Cùng trú: thôn T1, xã S, huyện P, tỉnh Ninh Thuận

Chị Đào Thị T, sinh năm 1971 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn V, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định
Chị Đào Thị T và chị Đào Thị H ủy quyền cho ông Đào Xuân M tham gia tố tụng (Các văn bản ủy quyền ngày 05/10/2015 và ngày 18/10/2015).
Chị Võ Thị T, sinh năm 1970 (có mặt)
Trú tại: Thôn N, xã N, huyện S, tỉnh Ninh Thuận
Chị Võ Thị L, sinh năm 1971 (có mặt)
Anh Võ Văn Đ, sinh năm 1973 (vắng mặt)
Chị Võ Thị T, sinh năm 1975 (vắng mặt)
Cùng trú: thôn T1, xã S, huyện P, tỉnh Ninh Thuận

NHẬN THẤY:

Theo đơn khởi kiện ngày 22 tháng 5 năm 2014 và quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn ông Đào Xuân M trình bày: Diện tích đất 1.800 m² thuộc thửa số 15, tờ bản đồ số 16 – bản đồ địa chính xã S, huyện P do Hợp tác xã nông nghiệp T giao khoán cho hộ gia đình ông với 05 khẩu gồm: Ông cùng các con là Đào Xuân B, Đào Thị Y, Đào Văn T, Đào Thị H, và Đào Thị T. Cùng thời điểm này hộ bà Dương Thị O cũng nhận khoán thửa đất số 16 giáp đất ông ở hướng đông. Hai thửa đất của hộ ông với hộ bà O được phân chia bởi một bờ đất chừng 30cm. Sau khi nhận đất, ông cùng các con trực tiếp canh tác liên tục trên thửa đất này. Thửa đất số 16 bà O không sử dụng mà cho người khác thuê vài năm thì bà O giao cho vợ chồng ông Bùi Hữu D, bà Nguyễn Thị T sử dụng đến nay.

Đến khoảng năm 2007, ông không canh tác nữa mà giao đất lại cho con gái là Đào Thị Y sử dụng. Đầu năm 2014, chị Y đang làm đất để trồng chanh thì phát hiện phía hàng trụ tảo bên bờ đất ông D bà T không được thẳng và có nghiêng qua đất của ông nên báo lại sự việc cho ông biết. Ông làm đơn gửi đến Ủy ban nhân dân xã Phước Sơn đề nghị giải quyết tranh chấp. Ngày 02/4/2014, sau khi kiểm tra thực địa hiện trạng tại hai thửa đất của ông với đất của bà Dương Thị O so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thấy hàng trụ nhỏ (táo) của ông D bà T trồng có 19 trụ nghiêng qua đất ông chừng 20cm. Sau đó ông có yêu cầu Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện P đo đạc (trích lục số 1034 ngày 25/7/2014) thì thể hiện đất ông chỉ còn 1690m², thiếu 110m² so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1800m². Ông cho rằng diện tích đất của ông giảm là do ông D bà T lấn chiếm, vì vậy ông yêu cầu ông D, bà T phải trả lại cho hộ ông 110m² thuộc ranh giới hướng đông của thửa số 15 theo đúng trích lục đo đạc số 1034 ngày 25/7/2014 thể hiện.

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bị đơn ông Bùi Hữu D, bà Nguyễn Thị T trình bày: Diện tích 2010 m² thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 16, xã Phước Sơn giáp với đất của ông Đào Xuân M thuộc thửa 15. Nguồn gốc đất này do ông, bà mua lại của bà Dương Thị O vào năm 1999. Hiện nay ông bà đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Dương Thị O do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 24/04/1999. Bà O đã chết (năm 2003) do vậy đến nay ông, bà chưa làm được thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giữa thửa đất của ông, bà

với đất của ông Đào Xuân M có ranh giới giáp nhau bằng một bờ đất nhỏ chừng 30cm có trước khi ông, bà thuê và chuyển nhượng lại của bà O. Đất này ông, bà làm nho từ lúc nhận chuyển nhượng, sau đó chuyển sang trồng táo đến nay đã hơn 8 năm.

Ông Đào Xuân M và con gái là Đào Thị Y canh tác đất của ông M từ trước khi ông, bà mua lại đất của bà Dương Thị O. Hàng trụ táo giáp ranh giới đất của ông Mai (trước đây là trụ trồng nho) đã trồng đến nay hơn 14 năm, chỉ bổ sung thay thế những trụ hư hỏng. Ông, bà đã đồng ý chỉnh lại những trụ táo cho thẳng đúng với yêu cầu của Ban hòa giải Ủy ban nhân dân xã S (có mặt ông M) và đã được ông M đồng ý nhưng sau này ông M lại khởi kiện. Đất ông, bà sử dụng có bờ đất cũ và hàng trụ vẫn giữ nguyên như từ trước đến nay không xê dịch lấn chiếm qua phần đất ông M. Vì vậy ông, bà không đồng ý trả lại phần đất lấn chiếm 110m² theo yêu cầu của ông M.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về phía nguyên đơn Đào Xuân B, Đào Thị Y, Đào Văn T, Đào Thị H, Đào Thị T (thông qua người đại diện ông Đào Xuân M) trình bày trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa:

Thửa đất số 15 diện tích 1800 m² được giao cho hộ gia đình do ông Đào Xuân M đứng tên đại diện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các anh, chị có quyền sử dụng chung, vì vậy các anh, chị thống nhất với yêu cầu của ông M về việc đòi lại 110 m² đất do ông D, bà T lấn chiếm.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Võ Thị H, Võ Thị L, Võ Văn D, Võ Thị Th trong quá trình tham gia tố tụng trình bày: Các anh, chị là con đẻ bà Dương Thị O. Thời điểm Hợp tác xã T giao khoán thửa đất cho hộ gồm 05 thành viên là bà O cùng 04 người con là các anh, chị. Bà O là người trực tiếp nhận đất do Hợp tác xã giao. Sau khi nhận đất bà O và các anh, chị không có điều kiện canh tác sản xuất nên bà O cho người khác thuê, sau đó thì giao cho ông D bà T sử dụng cho đến nay. Việc giao dịch thuê mướn hay mua bán đất do bà O tự thực hiện, các anh, chị không biết rõ sự việc. Các anh, chị không có yêu cầu giải quyết nội dung gì trong vụ việc tranh chấp đất lấn chiếm giữa ông Đào Xuân M với ông Bùi Hữu D, bà Nguyễn Thị T.

XÉT THẤY:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; sau khi nghe Kiểm sát viên phát biểu về việc xác minh, thu thập chứng cứ và thủ tục tố tụng từ khi thụ lý cho đến trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án, Hội đồng xét xử nhận định: Quan hệ pháp luật trong vụ án là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh giới)*”.

Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc đòi ông D, bà T giao trả lại 110m² đất cho hộ ông theo đúng như trích lục số 1034 ngày 25/7/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất P đo vẽ nhận thấy: Thửa đất số 15 và thửa đất số 16 (cùng tờ bản đồ địa chính số 16, xã S) có nguồn gốc do Hợp tác xã nông nghiệp T, xã S giao khoán cho hộ ông Đào Xuân M và hộ bà Dương Thị O cùng thời điểm trước năm 1999.

Ranh giới hai thửa đất đã được xác định từ khi giao nhận đất. Thửa đất số 15 của ông M và thửa đất số 16 của bà O được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng ngày 24/4/1999. Ông M và gia đình sử dụng đất liên tục từ khi nhận đất đến nay. Ông D, bà T sử dụng thửa đất nhận chuyển nhượng của bà Dương Thị O liên tục vào khoảng từ năm 1997 đến bây giờ. Hai bên đều xác định ranh giới của 02 thửa đất là một bờ đất khoảng 30cm. Quá trình sử dụng, ông D bà T trồng hàng trụ giàn nho (nay là hàng trụ táo) sát mép bên phía bờ đất của mình; còn ông M cũng trồng hàng trụ giàn nho bên phần bìa ranh đất của ông.

Tại Biên bản hòa giải ngày 02/4/2014, Ủy ban nhân dân xã S kết luận sau khi kiểm tra thực địa ranh giới đất tranh chấp thể hiện: *“Qua kết quả đo đạc xác minh của địa chính, kết quả ông Bùi Hữu D không lấn qua đất của ông M, nhưng có một số trụ (19 trụ nho) có lệch từ 20 cm đến 30 cm qua phần đất ông M”*.

Ông D, bà T không thừa nhận có việc lấn đất của ông M theo như trích lục 1034 ngày 25/7/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện P nên yêu cầu Tòa án thành lập Hội đồng định giá đo đạc lại toàn bộ diện tích hai thửa đất. Tại Trích lục bản đồ địa chính (đo vẽ lần 2) số 201 ngày 26/01/2015 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện P thể hiện: Theo hiện trạng tại thời điểm đo đạc đối với 02 thửa đất số 15 và 16 nói trên đều giảm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cùng ngày 24/4/1999, cụ thể: Thửa đất của ông Đào Xuân M có diện tích là 1699m², giảm 101m²; thửa đất số 16 của ông D, bà T là 1997m², giảm 13m² so với diện tích Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 2010 m². Ranh giới giữa thửa đất của ông M với thửa đất ông D, bà T đang sử dụng được xác định bởi các điểm DEGF không thể hiện có diện tích đất chồng lấn. Ngoài ra, Trích lục bản đồ số 201 còn thể hiện thửa đất số 14 của anh Đào Xuân B (con ông Đào Xuân M) đang sử dụng chồng lấn qua thửa đất số 15 của ông M tại ranh giới hướng tây là 106 m².

Tại Văn bản số 40/2016-CNHN ngày 31/3/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận –chi nhánh P xác định: *“Ngày 26/01/2016 Trích lục trình ký số 201 là chính xác, vì khi đo đạc định giá tranh chấp đều có mặt đầy đủ Hội đồng định giá và các hộ có nghĩa vụ quyền lợi chứng kiến trực tiếp tham gia tại thực địa.*

Riêng trích lục trình ký số 1034 ngày 25/7/2014 chưa chính xác, do cá nhân ông Đào Xuân M yêu cầu trích lục mà không có các bên tham gia (Ranh giới thửa đất do ông Đào Xuân M xác định)”.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/6/2016 và tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn, bị đơn đều xác định ranh giới giữa thửa đất 15 và thửa đất 16 từ lúc Hội đồng định giá đo đạc, định giá (ngày 06/11/2014) đến nay thì hàng trụ giàn táo của ông D, bà T với hàng trụ nho bên đất ông M không thay đổi; bờ đất (không lối đi) là ranh giới giữa hai thửa đất không thay đổi hiện trạng. Giá đất tranh chấp là 40.000 đồng/m² theo Quyết định số 106/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận về việc quy định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận (do không xác định được giá thị trường).

Quá trình tham gia tố tụng và tranh tụng tại phiên tòa, ông Đào Xuân M cho rằng thửa đất 15 của ông thiếu hụt diện tích so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp năm 1999 là do ông D, bà T trong quá trình sử dụng đã lấn chiếm qua ranh giới đất của ông, nhưng ông M không có tài liệu chứng cứ nào cung cấp để chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ ngoài Trích lục số 1034 ngày 25/7/2014 nêu trên. Vì vậy Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của ông M đối với ông D bà T về việc đòi trả lại 110m² thuộc thửa số 15 giáp với thửa đất số 16 của ông D, bà T đang sử dụng.

Về chi phí đo đạc, định giá: Chi phí đo đạc định giá gồm chi phí tiến hành định giá của Hội đồng định giá là 1.000.000 đồng (ông M đã nộp tạm ứng 500.000 đồng, bà T nộp 500.000 đồng) và chi phí trích lục đo đạc là 940.000 đồng (ông D đã nộp), tổng cộng là 1.940.000 đồng. Do yêu cầu của ông M không được Tòa án chấp nhận nên phải chịu toàn bộ chi phí định giá, đo đạc, đồng thời phải hoàn lại cho ông D, bà T khoản tiền đã nộp tạm ứng trước là 1.440.000 đồng.

Về án phí: Ông Đào Xuân M phải chịu án phí tương ứng với trị giá đất ông yêu cầu không được Tòa án chấp nhận là: $(110\text{m}^2 \times 40.000 \text{ đồng/m}^2) \times 5\% = 220.000$ đồng. Bị đơn ông Bùi Hữu D, bà Nguyễn Thị T và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 165, Điều 264, 266 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 203, khoản 5 Điều 166, khoản 1 Điều 170 Luật Đất đai năm 2013; Điều 256, 265 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 2, 7 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đào Xuân M đối với bị đơn ông Bùi Hữu D, bà Nguyễn Thị T về việc đòi trả lại 110 m² đất thuộc thửa số 15 giáp ranh với thửa đất số 16, cùng tờ bản đồ địa chính số 16, xã S, huyện P, tỉnh Ninh Thuận.

Về án phí: Ông Đào Xuân M phải chịu 220.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, trừ vào 200.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006910 ngày 02/10/2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận; ông Đào Xuân M phải nộp 20.000đ (*Hai mươi ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí đo đạc, định giá: Ông Đào Xuân M phải hoàn lại cho ông Bùi Hữu D, bà Nguyễn Thị T 1.440.000đ (*một triệu bốn trăm bốn mươi ngàn đồng*) chi phí định giá, đo đạc mà ông D, bà T đã nộp tạm ứng trước (*Phiếu thu ngày 31/10/2014 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước và hóa đơn số 0051301 ngày 26/01/2015 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện P, tỉnh Ninh Thuận*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu số tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

“...Trường hợp bản án, quyết định 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 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”.

Án xử công khai sơ thẩm có mặt nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được cấp, tổng đạt bản án hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Ninh Thuận;
 - VKSND huyện Ninh Phước;
 - Chi cục THADS Ninh Phước
- (để thi hành);
- Các đương sự (để thi hành);
 - Lưu hồ sơ, tập bản án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Văn Thanh