

Bản án số: 51/2017/DS-ST
Ngày 14 tháng 11 năm 2017
“V/v Tranh chấp về đất đai”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ P, TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Thanh Quảng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Tô Thị Lành
2. Bà Trần Thị Lê Na

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Thắm – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Trúc – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07-11-2017 và ngày 14-11-2017, tại Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 256/2015/TLST-DS ngày 09 tháng 11 năm 2015, về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 28/2017/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 7 năm 2017 và Thông báo về thời gian, địa điểm mở lại phiên tòa số 495/TB-TA ngày 23-10-2017, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông Lê Thanh S, bà Tô Thị K

Địa chỉ: số 74 V Tr T, tổ 8, phường I K, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Ông Lê Thanh S chết **ngày 14-4-2017**; những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Thanh S, tham gia tố tụng gồm:

+ Bà Bùi Thị C, sinh năm 1935; địa chỉ: Hẻm 05 Wừu, phường I K, thành phố P, Gia Lai (*là mẹ của ông Lê Thanh S*).

+ Chị Lê Thị Ng V, sinh năm 1987; địa chỉ: số 60 Cách Mạng Tháng Tám, phường Hoa Lư, thành phố P, Gia Lai.

+ Chị Lê Thị Thùy H, sinh năm 1989

+ Chị Lê Thị H Ph, sinh năm 1997

Là các con ruột của ông Lê Thanh S; cùng địa chỉ: 74 V Tr T, phường I K, thành phố P, Gia Lai.

- Bị đơn: anh Tô Ngọc N, chị Mai Thị L

Địa chỉ: Hẻm 74, V Tr T, Tổ 8, phường I K, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn trình bày:

Năm 1993 vợ chồng bà (Son + Kiều) nhận chuyển nhượng của ông Đinh Huy Thành thửa đất 960m² (20m x 48m) tại 74 V Tr T, phường I K, thành phố P. Sau khi mua đất, vợ chồng bà tự mở đường rộng 2m, đi từ đường V Tr T vào phía trong, tạo thành đường hẻm 74 V Tr T bây giờ. Ngày 9-10-2003 ông, bà được UBND thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*sau đây viết tắt là Giấy CNQSD đất*) đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 47, diện tích 885m².

Ngày 27-5-2004 bà chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lê Thanh Q – là em trai của ông S 197,5 m² đất (*vị trí ở phía sau lưng nhà bà K; kích thước chiều ngang theo mặt đường hẻm 74 V Tr T là 10 m x chiều dài là 20 m - bằng với chiều ngang thửa đất của bà theo mặt đường V Tr T*); chuyển nhượng cho ông Trần Trung D, bà Đặng Thị K H 100 m² đất tiếp giáp với phần đất chuyển nhượng cho ông Q (*5m chiều ngang theo đường hẻm tự mở x 20m chiều dài*). Sau đó, ngày 22-10-2004 vợ chồng bà chuyển nhượng cho bà Trần Thị Tr 125m² đất (kích thước chiều ngang theo mặt đường V Tr T 5 m x 25 m chiều dài, tính từ mặt đường V Tr T đến giáp đất đã chuyển nhượng cho ông Q). Đến ngày 11-01-2005 vợ chồng bà chuyển nhượng cho ông Hồ Quốc Cường 100 m² đất (chiều ngang 4 m theo mặt đường V Tr T x chiều dài 25 m, liền kề với thửa đã tách cho bà Trần Thị Tr).

Sau khi chuyển nhượng cho bốn người, thì diện tích đất còn lại của vợ chồng bà là 362,5 m². Đối với phần đất chuyển nhượng cho ông Q. Sau này ông Q khó khăn nên chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Đình Vũ L. Đến năm 2012 ông Lộc chuyển nhượng lại cho vợ chồng anh Tô Ngọc N, chị Mai Thị L. Thời điểm chuyển nhượng và giao đất cho ông Q, thì gia đình bà không rào chắn phía sau. Theo Giấy CNQSD đất cấp cho anh N, chị L thì chiều ngang thửa đất của họ là 10 m, nhưng hiện nay họ đang sử dụng 11,9 m. Như vậy, anh N chị L lấn chiếm của gia đình bà 1,9 m x 19,5 m = 37,05m² đất; phần đất này nằm giữa phần đất của anh N, chị L với đất của gia đình bà, gia đình ông Cường và đất của bà Trinh.

Do anh N, chị L lấn chiếm đất thuộc quyền sử dụng của gia đình bà, nên bà (Tô Thị K) và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông S (*bà Bùi Thị C, chị Lê Thị Ng V, chị Lê Thị Thùy H, chị Lê Thị H Ph*) khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc anh Tô Ngọc N và chị Mai Thị L trả lại phần diện tích đất là 1,9 m x 19,5 m = 37,05m² tại Hẻm 74 V Tr T, Tổ 08, phường Ia King, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Tham gia giải quyết vụ án, nguyên đơn cung cấp cho Tòa án các chứng cứ, tài liệu sau:

- + Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất mang tên Lê Thanh S (bản sao);
- + 01 Biên bản hòa giải tranh chấp đất ngày 24-9-2015 (bản gốc);
- + Công văn số 4336/UBND – NC ngày 05-11-2014 của UBND tỉnh Gia Lai (bản sao);

+ Công văn số 62/PTĐKN – ĐĐBQH ngày 03-12-2014 của Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh Gia Lai (bản sao);

+ Giấy Chứng minh nhân dân (Lê Thanh S, Tô Thị K), Sổ hộ khẩu gia đình (bản sao có chứng thực).

Theo Bản tự khai của bị đơn, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa:

Năm 2012 gia đình anh (Tô Ngọc N và Mai Thị L) nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Đình Vũ L thửa đất tại hẻm 74 V Tr T, phường I K, thành phố P. Theo giấy tờ, thì anh, chị nhận chuyển nhượng đất từ ông Lộc, nhưng trên thực tế người giao đất cho vợ chồng anh là ông Lê Thanh Q, vì ông Q đã bán đất cho ông Lộc, nhưng được ông Lộc cho mượn nhà để ở. Khi nhận đất, thì trên đất đã có một căn nhà cấp 4 cũ. Ông Q có chỉ cho vợ chồng anh thấy và biết mốc giới thửa đất. Theo đó, ranh giới của thửa đất mà anh, chị nhận chuyển nhượng từ ông Lộc và được ông Q bàn giao đúng như ranh giới hiện nay. Ranh giới phía Bắc của mảnh đất tiếp giáp với tường sau bếp nhà ông S (xây dựng từ năm 2005), cũng tiếp giáp với tường của nhà ông Cường, tường nhà bà Trinh và các hộ này đều đã xây dựng công trình đến hết đất của họ trước khi anh, chị mua đất và chuyển đến ở. Do phần đất của anh, chị ở phía sau lưng nhà ông S, bà K, về phía đỉnh của Đồi 42 nên có cốt nền cao hơn hẳn so với cốt nền của nhà ông S, nhà ông Cường, cũng như nhà bà Trinh. Cho nên, đầu năm 2012, anh chị xây tường rào để ngăn chặn nước tràn và xạt lở đất. Khi xây dựng, ông S đã đề nghị anh, chị lùi lại để cho ông S khoảng đất trống từ 20-30cm để ông S lắp đặt hệ thống thoát nước mưa. Anh, chị đồng ý và đã chừa lại để cho ông S làm rãnh thoát nước, như hiện nay đang tồn tại.

Khi nhận đất, anh chị không đo đạc lại nên không biết kích thước chính xác như thế nào. Gia đình bà K cũng không hay biết hiện trạng đất giữa các bên. Đến năm 2014 gia đình bà K khiếu kiện về việc tranh chấp đường hẻm 74 V Tr T, khi đó qua đo đạc mới xác định được thửa đất của anh, chị có kích thước chiều ngang theo mặt đường hẻm 74 V Tr T là 11,6m, dài hơn so với Giấy CNQSD đất 1,6m; chiều ngang ở phía sau dài hơn so với Giấy CNQSD đất 0,80m. Từ đó, gia đình bà K khởi kiện cho rằng anh, chị lấn chiếm đất của họ.

Anh chị khẳng định đã nhận chuyển nhượng đất theo hiện trạng và quá trình sử dụng đất từ trước đến nay không hề dịch chuyển làm thay đổi mốc giới hoặc làm tăng diện tích đất của anh chị. Bởi lẽ ranh giới giữa đất của anh, chị với các bất động sản khác đã được xác định rõ bằng công trình nhà hoặc tường rào của các bên liên quan. Gần đây anh chị xây dựng công trình nhà, cũng đã chừa lại và không xây dựng hoặc sử dụng đến diện tích đất đang tranh chấp. Anh chị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tham gia giải quyết vụ án, bị đơn xuất trình cho Tòa án bản sao Giấy CNQSD đất đối với thửa đất đang có tranh chấp.

Ý kiến của Kiểm sát viên phát biểu tại phiên tòa:

- *Về thủ tục tố tụng:* Tòa án xác định quan hệ pháp luật và thụ lý giải quyết vụ “Tranh chấp quyền sử dụng đất” là đúng thẩm quyền, phù hợp với quy định tại

khoản 1 Điều 28, điểm a khoản 1 điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Tòa án đã đưa vụ án ra xét xử trong thời hạn luật định, đúng qui định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự; đã tiến hành thu thập chứng cứ đúng theo qui định tại Điều 97 Bộ luật tố tụng dân sự; trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử tuân thủ đúng qui định của pháp luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:*

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và trình bày của đương sự tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quyền khởi kiện và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu giải quyết việc đòi lại đất lấn chiếm. Đây là tranh chấp về quyền sử dụng được pháp luật dân sự, pháp luật về đất đai quy định. Đơn khởi kiện của nguyên đơn được làm theo đúng quy định tại Điều 189 của Bộ luật tố tụng hình sự; bị đơn có nơi cư trú tại thành phố P và tài sản tranh chấp tọa lạc tại thành phố P, nên Tòa án nhân dân thành phố P thụ lý giải quyết vụ án và xác định quan hệ “Tranh chấp về đất đai” là phù hợp với quy định tại các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về việc kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

Quá trình tham gia tố tụng để giải quyết vụ án, nguyên đơn Lê Thanh S chế (ngày 14-4-2017), nên những người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông S gồm: bà Bùi Thị C, chị Lê Thị Ng V, chị Lê Thị Thùy H, chị Lê Thị H Ph sẽ kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông S trong vụ án này theo quy định tại Điều 74 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, nguyên đơn đưa ra căn cứ duy nhất để khẳng định bị đơn lấn chiếm đất của nguyên đơn, đó là: theo Giấy CNQSD đất cấp cho bị đơn, ghi kích thước chiều ngang phía Tây thửa đất là 10m, nhưng thực tế bị đơn đang sử dụng 11,9m; chiều ngang phía Đông thửa đất ghi 10m, nhưng kích thước thực tế là 10,8m và cho rằng phần đất nằm ngoài Giấy CNQSD đất là thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn. Ngoài ra, nguyên đơn không đưa ra được căn cứ nào khác và không chứng minh được bị đơn đã thực hiện hành vi dịch chuyển mốc giới để làm tăng diện tích đất của bị đơn.

Kết quả đo đạc, thẩm định thực tế cho thấy: cạnh phía Bắc thửa đất của bị đơn (dài 19,3m) là một đường thẳng, đã được xây tường rào gắn lưới B40, song song với tường nhà bếp của ông S, bà K và cách tường nhà ông S, bà K 20cm; tiếp giáp với tường sau lưng nhà ông Cường (số 76 V Tr T), nhà bà Trinh (số 78 V Tr T), là những người nhận chuyển nhượng đất từ ông S, bà K).

Lời khai của nguyên đơn khẳng định đã xây dựng công trình nhà (như hiện trạng) từ năm 2005, sau khi chuyển nhượng đất cho ông Q và tự xác định ranh

giới đất, kích thước đất khi chuyển nhượng đất cho ông Cường, bà Trinh. Thực tế, ông S, bà K đã tự xác định ranh giới giữa đất của ông S, bà K với phần đất chuyển nhượng cho ông Q (*hiện nay là anh N, chị L*) như hiện nay. Chính vì vậy ông, bà đã chuyển nhượng đất cho ông Cường, bà Trinh theo ranh giới này và tường sau nhà bà K với nhà ông Cường, bà Trinh thẳng hàng với nhau. Điều này có ý nghĩa khẳng định anh N, chị L nhận chuyển nhượng và sử dụng đất theo đúng ranh giới đã được gia đình ông S xác định từ năm 2005, phù hợp với quy định về “Ranh giới giữa các bất động sản” theo khoản 1, khoản 2 Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015 (nội dung này được quy định tại Điều 265 Bộ luật dân sự năm 2005); quá trình sử dụng họ không dịch chuyển hoặc làm thay đổi mốc giới để làm tăng diện tích đất.

Sự thỏa thuận về việc xác định ranh giới đất đai như hiện nay còn thể hiện ở việc gia đình bà K xác định vị trí mốc giới khi chuyển nhượng 100m² (5m x 20m) đất cho ông Trần Trung D (lô đất này tiếp giáp cạnh phía Nam thửa đất của anh N, chị L). Quá trình tách chuyển nhượng đất của gia đình bà K cho bốn người (như nguyên đơn khai) dẫn đến diện tích đất còn lại của bà K nằm tại hai vị trí khác nhau, cụ thể: vị trí nhà bà K đang ở số 74 V Tr T; và phần còn lại tiếp giáp cạnh phía Nam thửa đất đã chuyển nhượng cho ông Trần Trung D.

Kết quả đo đạc, thẩm định tại chỗ còn thể hiện: Đối với đất của bà K, cạnh phía Đông (*giáp nhà ông Cường*) dài 25,4m, chênh lệch dư 0,4m so với Giấy CNQSD đất cấp cho ông S, bà K; cạnh phía Tây (*giáp đường hầm tự mở*) dài 25,9m (25,7m tường + 0,2m rãnh thoát nước) phù hợp với Giấy CNQSD đất. Đối với đất của anh N, chị L: chiều ngang cạnh phía Tây thửa đất của anh N, chị L dài 11,6m (*dư 1,6m so với Giấy CNQSD đất, chứ không phải là 1,9m như nguyên đơn nêu*); chiều ngang cạnh phía Đông của thửa đất là 10,8m (*dư 0,8m so so với Giấy CNQSD đất, chứ không phải 1,9m như nguyên đơn khai*).

Ngoài ra, quá trình xét xử, Hội đồng xét xử đã tiến hành xem xét tại chỗ đối với phần đất tranh chấp. Qua xem xét thấy anh N, chị L đã xây dựng công trình nhà ở trên phần đất thuộc quyền sử dụng của họ theo đúng như Giấy CNQSD đất; phần đất tranh chấp hiện để trống không sử dụng.

Từ những nhận định trên, đã có đủ căn cứ khẳng định anh N, chị L không lấn chiếm đất của nguyên đơn nên không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Về chi phí thẩm định, định giá:

Quá trình tiến hành tố tụng đã chi phí cho việc thẩm định, định giá hết 1.530.000 đồng, nguyên đơn đã chi tạm ứng số tiền này. Đơn khởi kiện của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận, nên nguyên đơn phải chịu chi phí thẩm định, định giá (đã nộp đủ).

[5] Về án phí:

Theo kết quả định giá thể hiện tại Biên bản định giá ngày 04-12-2015, phần đất mà nguyên đơn khởi kiện cho rằng bị đơn lấn chiếm được định giá là 85.500.000 đồng. Đơn khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận, nên nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm là 4.275.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 9 Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 74, 91, 92, 94, 144, 146, 147, 155, 157, 158, 227, 235, 256, 264, 266, 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều 175, 176 của Bộ luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều 166, 170 của Luật đất đai năm 2013;
- Căn cứ 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;

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tô Thị K và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Thanh S, về việc yêu cầu anh Tô Ngọc N, chị Mai Thị L trả lại 37,05 m² đất.

2. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Nguyên đơn (bà Tô Thị K và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Thanh S) phải chịu khoản tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản là 1.530.000 đồng (đã nộp đủ).

3. Về án phí: Bà Tô Thị K và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Thanh S (gồm: bà Bùi Thị C, chị Lê Thị Ng V, chị Lê Thị Thùy H, chị Lê Thị H Ph) phải chịu 4.275.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng được khấu trừ vào số tiền 375.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002239 ngày 09-11-2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P; Bà Tô Thị K và bà Bùi Thị C, chị Lê Thị Ng V, chị Lê Thị Thùy H, chị Lê Thị H Ph còn phải nộp 4.650.000 đồng.

4. Về quyền kháng cáo: Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn được quyền làm đơn kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm. Anh Đỗ Đình Quân vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trong 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, 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 quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND thành phố P;
- Chi cục THADS thành phố P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Ngô Thanh Quảng