

Bản án số: 13/2018/DS-ST

Ngày: 26 /10/ 2018

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÔNG CÔNG, TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Hữu Như.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đỗ Quang Chiêu

Ông Lưu Xuân Hiến

Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thu Vân - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sông Công:

Ông Nguyễn Đức Minh – Chức vụ : Kiểm sát viên.

Hôm nay, ngày 26 tháng 10 năm 2018, tại hội trường Toà án nhân dân thành phố Sông Công xét xử công khai sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 02/2018/TLST-DS, ngày 17 tháng 01 năm 2018 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 07/2018/ QĐXXST-DS ngày 31/7/2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn- Ông **Nguyễn Đức H**, sinh năm 1962/ có mặt.

Nơi cư trú: Tổ dân phố 2-Ninh Hương, phường Lương Sơn, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

Bị đơn: Ông **Trần Ngọc B**, sinh năm 1946.

Tên đệm khác: Trần Ánh B.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh **Trần Ngọc H**/ có mặt.

Nơi cư trú: Tổ dân phố 2-N, phường L, thành phố S, tỉnh Thái Nguyên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà **Kiều Thị L**, sinh năm 1964/ có mặt.

Nơi cư trú: Tổ dân phố 2-N, phường L, thành phố S, tỉnh Thái Nguyên.

Người làm chứng: Bà **Nguyễn Thị Th**, sinh năm 1956/ vắng mặt.

Nơi cư trú: Tổ dân phố 2-N, phường L, thành phố S, tỉnh Thái Nguyên.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Đức H trình bày: Năm 1998 gia đình ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 936, tờ bản đồ số 7 phường L, thành phố Sông Công và có nhà xây dựng từ năm 1986 gắn liền với đất của gia đình bà Nguyễn Thị Th hiện vẫn sinh sống cùng tổ dân phố. Năm 2006 ông đã kê khai và được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích là 736m². Khoảng năm 2012 ông Trần NgọcB sử dụng thửa đất số 1004 tờ bản đồ số 7 phường Lương Sơn, thành phố Sông Công ở liền kề đã xây bếp củi và chuồng trại lấn chiếm vào thửa đất số 936 của gia đình ông khoảng 48 m² và xây tường chắn lối đi vào phần đất phía sau nhà ông. Khi ông mua nhà đã được chủ cũ là bà Nguyễn Thị Th chỉ ranh giới đất giữa hai nhà theo đó có hàng dậu lưi thừa và mái (ô văng) che nước mưa cửa sổ sau nhà không chảy nước mưa sang đất nhà ông B. Sau đó ông có trồng một cây Bàng làm dấu mốc giới đất giữa hai nhà. Khi thấy ông B xây công trình phụ thì ông có sang nói chuyện với ôngB nhưng không báo chính quyền địa phương đến lập biên bản giải quyết cũng như không có hành động ngăn cản gì. Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trần NgọcB phải phá bỏ bếp củi và chuồng trại trả lại cho gia đình ông khoảng 48 m² đất đã lấn chiếm tại thửa đất số 936, tờ bản đồ số 7 phường L, thành phố S, tỉnh Thái Nguyên. Buộc ông Trần NgọcB phải phá bỏ đoạn tường xây chắn lối đi vào phần đất phía sau nhà ông và phải thu hoạch, chặt bỏ các loại cây khác (nếu có) trên phần đất lấn chiếm của gia đình ông.

Bị đơn ông Trần Ngọc B và người được ôngB ủy quyền tham gia tố tụng trình bày: Thửa đất số 1004 tờ bản đồ số 7 phường Lương Sơn, thành phố Sông Công, diện tích ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 864 m² có nguồn gốc là do ông được nhà nước giao sử dụng từ năm 1983 và thuộc quyền sử dụng của riêng ông bởi người vợ đầu ông đã ly hôn từ năm 1982, còn người vợ sau ông đã chia tách tài sản từ khoảng năm 1995 để tránh tranh chấp tài sản sau này với các con của người vợ đầu. Năm 2006 ông đã kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện nay chưa tặng cho ai. Năm 2012 ông xây công trình phụ gồm chuồng trại, bếp củi trên đất nhà ông, không lấn chiếm đất của nhà ông H. Nay ông H khởi kiện ông không nhất trí với yêu cầu của ông H, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật xác định gianh giới quyền sử dụng đất giữa hai nhà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Kiều Thị L trình bày: Năm 1998 gia đình bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 936, tờ bản đồ số 7

phường Lương Sơn, thành phố Sông Công và có nhà xây dựng từ năm 1986 gắn liền với đất của gia đình bà Nguyễn Thị Th. Khi mua được chỉ gianh giới rõ ràng và gia đình bà có trồng một cây Bàng làm mốc gianh giới giữa nhà bà với nhà ông B. Khoảng năm 2012 ông Trần Ngọc B sử dụng thửa đất số 1004 tờ bản đồ số 7 phường L, thành phố S ở liền kề đã xây bếp củi và chuồng trại lấn chiếm vào thửa đất số 936 gia đình bà khoảng 48 m². Nay chồng bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trần Ngọc B phải phá bỏ bếp củi và chuồng trại trả lại cho gia đình ông bà khoảng 48 m² đất đã lấn chiếm tại thửa đất số 936, tờ bản đồ số 7 phường Lương Sơn, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên; phải phá bỏ đoạn tường xây chắn lối đi vào phần đất phía sau nhà, bà nhất trí với yêu cầu khởi kiện của chồng bà.

Người làm chứng là bà Nguyễn Thị Th trình bày tại biên bản ghi lời khai ngày 19/7/2018 như sau: Tháng 7 năm 1998 bà có chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 936, tờ bản đồ số 7 phường Lương Sơn, thành phố Sông Công và có nhà xây dựng từ năm 1986 gắn liền với đất cho vợ chồng ông Nguyễn Đức H và bà Kiều Thị L. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 936 và bán nhà thì bà có chỉ gianh giới giữa đất nhà bà với đất nhà ông B có hàng dậu Cúc Tần làm bờ rào. Khi bà xây nhà thì bà có xây móng nhà thụt sang phần đất nhà bà khoảng 60cm để xây mái (ô văng) che nước mưa cửa sổ nhằm tránh để nước mưa chảy sang đất nhà ông B. Bà thảo xác định gianh giới đất nhà bà trước kia đã chuyển nhượng cho nhà ông H với nhà ông B là giọt nước mưa từ mái (ô văng) che nước mưa cửa sổ phía sau nhà tiếp giáp với đất nhà ông B, kéo song song với tường của nhà bà xây năm 1986. Nước mưa từ mái (ô văng) che nước mưa cửa sổ của nhà bà xây không chảy sang đất nhà ông B.

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, Tòa án cùng cơ quan chuyên môn đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc bằng máy và xác định giá tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có tranh chấp theo quy định của pháp luật. Tòa án đã có công văn hỏi cơ quan chuyên môn đối với diện tích đất tranh chấp giữa hai hộ là đất ở hay đất trồng cây lâu năm, tuy nhiên đất ở và đất trồng cây lâu năm nằm chung thửa nên cơ quan chuyên môn không xác định được phần diện tích đất đang có tranh chấp là đất ở hay đất trồng cây lâu năm. Tại phiên tòa hai bên đương sự đều xác định diện tích đất tranh chấp giữa hai hộ là đất trồng cây lâu năm. Kết quả xác định giá tài sản: Đất ở tại hai thửa đất số 936 và 1004 có giá 1.000.000 đồng/m²; đất trồng cây lâu năm tại hai thửa đất số 936 và 1004 có giá 70.000 đồng/m²; chuồng trại và bếp củi nhà ông B xây trên phần diện tích đất có tranh chấp

xác định được có giá trị hiện còn là 8.399.000 đồng; tường rào ông B xây chắn lối đi vào phần đất phía sau nhà ông H có giá 600.000 đồng/m dài.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành hoà giải, xong các bên vẫn giữ nguyên quan điểm không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, do vậy Tòa án phải mở phiên tòa xét xử vụ án ngày hôm nay.

Kết thúc phần tranh luận vị đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký đã tuân theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, 39, 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 164, 166, 175 Bộ luật dân sự 2015; Điều 166, 203 Luật đất đai; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức H.

Buộc ông Trần Ngọc B phải trả lại gia đình ông Nguyễn Đức H 27,7 m² đất đã lấn chiếm tại thửa 936 theo ranh giới đất giữa nhà ông Nguyễn Đức H và nhà ông Trần Ngọc B được xác định từ phía đường bê tông dân sinh từ điểm M kéo thẳng đến điểm L có chiều dài 33,71m (có sơ đồ kèm theo hồ sơ vụ án).

2. Buộc đương sự phải chịu án phí DSST theo quy định của pháp luật và tuyên các đương sự có quyền kháng cáo theo luật định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua cuộc thẩm tra tại phiên Tòa, sau khi thảo luận và nghị án. Hội đồng xét xử Tòa án nhân dân thành phố Sông Công nhận định:

Về thủ tục tố tụng: Đây là vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất” quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự, các thửa đất có tranh chấp và bị đơn thuộc tổ dân phố 2-N, phường L, thành phố S, tỉnh Thái Nguyên, do đó thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên. Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã thông báo cho nguyên đơn, bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến Tòa án trình bày bản khai, tham gia phiên họp và hòa giải theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, người làm chứng vắng mặt nhưng trước đó đã có lời khai trực tiếp với

Tòa án, căn cứ vào khoản 2 Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án ngày hôm nay.

Về nội dung: Căn cứ vào lời khai của các bên đương sự và các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án xác định được nguồn gốc thửa đất số 936, tờ bản đồ số 7 phường Lương Sơn, thành phố Sông Công của gia đình ông Nguyễn Đức H là do nhận chuyển nhượng của gia đình bà Nguyễn Thị Th có nhà xây dựng từ năm 1986 gắn liền với đất. Khi mua nhà và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ông H đã được bà Th chỉ ranh giới đất với nhà ông B là hàng đậu Cúc Tần và mép ngoài mái (ô văng) che nước mưa cửa sổ sau nhà, nước mưa từ mái che cửa sổ vẫn chảy trong đất nhà mình, không chảy nước mưa sang đất nhà ông B. Năm 2006 nhà ông H kê khai và được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích là 736m², cùng năm 2006 nhà ông B kê khai và được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích là 864m². Tòa án nhân dân thành phố Sông Công đã có văn bản số 733/CV-TA ngày 01/8/2018 hỏi ủy ban nhân dân thành phố Sông Công về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/6/2006 đối với thửa đất số 936, tờ bản đồ số 7 phường Lương Sơn, thành phố Sông Công cho hộ ông Nguyễn Đức H và việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/5/2006 đối với thửa đất số 1004, tờ bản đồ số 7 phường L, thành phố S cho ông Trần Ngọc B có đúng trình tự, thủ tục, đúng với quy định của pháp luật không? Tại văn bản số 1355/UBND-TNMT ngày 28/8/2018 của ủy ban nhân dân thành phố Sông Công đã trả lời việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Đức H và cho ông Trần Ngọc B năm 2006 là “đúng quy trình, trình tự, thủ tục quy định”. Qua kiểm tra đo đạc hiện trạng thực tế sử dụng đất của hộ ông H và ông B thì thửa đất nhà ông H có diện tích 713,2 m², thửa đất nhà ông B có diện tích 904,1 m² khi mà ông B xây tường ngăn cách với thửa 1005 vẫn chưa hết đất, cụ thể vẫn còn 35,3 m² đất tiếp giáp với thửa đất 1005 liền kề. Nếu đối chiếu theo bản đồ địa chính thì hiện nay ông B đang sử dụng lấn sang thửa đất 936 nhà ông H 45,2 m². Ranh giới đất theo lời khai của người làm chứng Nguyễn Thị Th là chủ đất cũ chuyển nhượng đất và bán nhà cho gia đình ông H thì hiện nay ông B đang sử dụng lấn sang thửa đất 936 nhà ông H 27,7 m². Ranh giới này cũng gần trùng với mốc cây Bàng theo ông H là do ông trồng để làm mốc giới đất giữa hai nhà. Ranh giới theo mép ngoài cùng mái che mưa (ô văng) cửa sổ nhà ông H đã tồn tại trên 30 năm nay (từ năm 1986 đến nay), theo quy định tại Điều 175 BLDS thì có thể xác định làm ranh giới đất giữa hai nhà. Vì vậy cần lấy ranh giới theo mép ngoài cùng mái che mưa (ô văng) cửa sổ nhà ông H làm ranh giới đất giữa nhà ông Nguyễn Đức H và nhà ông Trần

Ngọc B được thể hiện trên sơ đồ từ phía đường bê tông dân sinh từ điểm M kéo thẳng đến điểm L có chiều dài 33,71m. Ông Trần NgọcB phải tháo dỡ bếp củi và phần chuồng trại do ôngB xây dựng trên phần đất của gia đình ông Nguyễn Đức H và phải phá bỏ đoạn tường xây chắn lối từ đường bê tông dân sinh đi vào phần đất phía sau nhà ông H. Do khi ôngB xây bếp củi, phần chuồng trại trên phần đất của gia đình ông H và tường xây chắn lối vào phần đất sau nhà ông H thì ông H đã không trình báo và yêu cầu cơ quan có thẩm quyền đến giải quyết, lập biên bản đình chỉ việc ôngB xây dựng, do đó ông H phải có trách nhiệm bồi thường cho ông B thiệt hại do bếp củi, phần chuồng trại và đoạn tường xây phải tháo dỡ (8.399.000 đồng chuồng trại và bếp củi + 600.000 đồng/m dài tường xây = 8.999.000 đồng).

Từ nhận định trên, căn cứ vào các Điều 164, 166, 175 Bộ luật dân sự 2015; Điều 166, 203 Luật đất đai sửa đổi năm 2014 xét thấy yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức H là có căn cứ chấp nhận một phần, cần buộc ông Trần NgọcB phải tháo dỡ bếp củi và phần chuồng trại do ôngB xây dựng trên phần đất của gia đình ông Nguyễn Đức H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trả lại diện tích đất đã xây lấn chiếm cho gia đình ông Nguyễn Đức H. Buộc ông Trần NgọcB phải phá bỏ đoạn tường xây chắn lối từ đường bê tông dân sinh đi vào phần đất phía sau nhà ông H và phải thu hoạch, chặt bỏ các loại cây khác (nếu có) trên phần đất lấn chiếm của gia đình ông Nguyễn Đức H.

Gia đình ông Nguyễn Đức H và ông Trần NgọcB có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Xét quan điểm về hướng giải quyết vụ án của vị đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa là có căn cứ, cần chấp nhận.

Về án phí, chi phí tố tụng khác: Đương sự phải chịu án phí DSST nộp ngân sách Nhà nước và phải chịu chi phí tố tụng khác theo quy định của pháp luật. ÔngB là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo luật định.

Vì các lý trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, 39, 147, Điều 157, 165, 227, 229, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 164, 166, 175, 584, 589 Bộ luật dân sự 2015; Điều 166, 203 Luật đất đai sửa đổi năm 2014; Nghị quyết

326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức H.

1. Ranh giới đất giữa nhà ông Nguyễn Đức H và nhà ông Trần NgọcB được xác định từ phía đường bê tông dân sinh từ điểm M kéo thẳng đến điểm L có chiều dài 33,71m. Điểm M được xác định như sau: từ điểm B là tường xây nhà ông H đến điểm M = 0,59m, từ điểm B đến điểm E là đầu tường xây phía đông nhà ông H giáp đường dân sinh = 1,87m, từ điểm E đến điểm N dọc theo tường xây giáp đường bê tông dân sinh = 0,60m, từ điểm N đến điểm M=1,90m. Điểm L được xác định như sau: từ điểm L đến điểm A là đầu tường xây phía tây nhà ông H = 1,88m (có sơ đồ kèm theo bản án).

Gia đình ông Nguyễn Đức H và ông Trần NgọcB có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Đề nghị UBND thành phố Sông Công điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần NgọcB và hộ ông Nguyễn Đức H theo đúng với diện tích thực tế sử dụng.

2. Buộc ông Trần NgọcB phải tháo dỡ bếp củi và phần chuồng trại do ôngB xây dựng trên phần đất lấn chiếm của gia đình ông Nguyễn Đức H. Buộc ông Trần NgọcB phải thu hoạch, chặt bỏ các loại cây khác (nếu có) trên phần đất lấn chiếm của gia đình ông Nguyễn Đức H.

- Buộc ông Trần NgọcB phải phá bỏ đoạn tường xây từ điểm E đến điểm N = 0,60m chắn lối từ đường bê tông dân sinh đi vào phần đất phía sau nhà ông H (có sơ đồ kèm theo bản án).

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc bằng máy và định giá tài sản ông Nguyễn Đức H đã chi phí hết **10.000.000 đồng**. Số tiền này chia đôi cho hai gia đình, vì vậy ông Trần NgọcB phải trả lại cho ông Nguyễn Đức H **5.000.000 đồng**.

4. Buộc ông Nguyễn Đức H phải bồi thường cho ông Trần NgọcB số tiền **8.999.000 đồng** do ôngB phải tháo dỡ bếp củi, phần chuồng trại và 0,60m tường xây. Được trừ đi số tiền **5.000.000 đồng** chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc bằng máy và định giá tài sản ôngB phải trả lại ông H, còn lại ông Nguyễn Đức H phải bồi thường cho ông Trần NgọcB số tiền **3.999.000 đồng**.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ôngB có đơn yêu cầu thi hành, ông H không tự nguyện thi hành khoản tiền trên, thì hàng tháng còn phải chịu khoản

tiền lãi được xác định theo mức lãi suất tại khoản 2 Điều 468 BLDS tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

5. Án phí: Ông Nguyễn Đức H phải chịu **300.000 đồng** tiền án phí DSST nộp ngân sách Nhà nước, được trừ vào số tiền **300.000 đồng** tạm ứng án phí ông H đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên theo biên lai thu số 0010846 ngày 15/01/2018.

Án xử công khai sơ thẩm, báo cho các bên đương sự (nguyên đơn, bị đơn) biết có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên bản án đối với người có mặt và kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai đối với người vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo phần bản án có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của mình trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên bản án./.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh TN;
- VKSNDTP. Sông Công;
- THADS TP. Sông Công;
- Các đương sự;
- Lưu VT, HSVA

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Đỗ Hữu Như