

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TRIỆU PHONG
TỈNH QUẢNG TRỊ**

Bản án số: 03/2017/DSST

Ngày 05- 10- 2017

V/v tranh chấp “Quyền sử dụng
đất”

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRIỆU PHONG, TỈNH QUẢNG TRỊ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lan Hương.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thị Ngải và bà Lê Thị Thúy Vân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Ngọc Thúy, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lệ An, Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 10 năm 2017, tại Hội trường Tòa án nhân dân huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 02/2017/TLST- DS ngày 29 tháng 5 năm 2017 về việc tranh chấp “Quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2017/QĐXXST- DS ngày 15 tháng 9 năm 2017 và quyết định hoãn phiên tòa số 01/2017/QĐST - DS ngày 28 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Triệu Phong giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty xăng dầu Quảng Trị; địa chỉ: Số 02 Lê Lợi, phường 5, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức H, Phó giám đốc Công ty xăng dầu Quảng Trị (Văn bản ủy quyền số 02/PLX QT-GUQ ngày 22 tháng 02 năm 2016 của Chủ tịch kiêm giám đốc Công ty xăng dầu Quảng Trị) - Có mặt.

- Bị đơn: Ông Lê T (Lê Văn T), sinh năm 1970; nơi cư trú: Thôn Hà Tây, xã Triệu An, huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị - Có mặt.

- Bị đơn có yêu cầu phản tố: Bà Cao Thị Ch, sinh năm 1950; nơi cư trú: Thôn Ái Tử, xã Triệu Ái, huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị - Vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của bà Cao Thị Ch: Ông Lê T (Lê Văn T), sinh năm 1970; nơi cư trú: Thôn Hà Tây, xã Triệu An, huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị (Theo văn bản ủy quyền ngày 23/5/2017 của bà Cao Thị Ch) - Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê T và bà Cao Thị Ch: Ông Nguyễn Văn Nh - Luật sư của Văn phòng luật sư Trần và cộng sự thuộc Đoàn luật sư tỉnh Quảng Trị - Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 17/4/2017 và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công ty xăng dầu Quảng Trị trình bày: Công ty xăng dầu

Quảng Trị nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Công ty cổ phần thương mại và vận tải Petrolimex Đà Nẵng vào năm 2015 và đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Trị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 700633 ngày 17 tháng 9 năm 2015 tại thửa đất số 121, tờ bản đồ số 06, diện tích thửa đất 1.540m². Trong quá trình làm thủ tục chuyển nhượng đã đo đạc tại thực địa đúng với hiện trạng sử dụng đất của Công ty cổ phần thương mại và vận tải Petrolimex Đà Nẵng đang sử dụng có sự chứng kiến của ông Lê T (con trai của bà Ch) và được ông Lê T ký xác nhận ranh giới hộ liền kề (Ranh giới sử dụng ổn định không có tranh chấp) vào biên bản xác định mốc giới, ranh giới tại thực địa ngày 20/3/2015. Khi Công ty đưa khu đất trên vào sử dụng (với tên đăng ký là Cửa hàng xăng dầu số 38) thì ông Lê T cố ý tháo dỡ phần tường rào ranh giới giữa công ty với nhà ông Tín và đỗ xe trên phần đất của Công ty vì cho rằng đất của gia đình ông còn thiếu 2m chiều ngang mặt tiền đường Quốc lộ 1A kéo dài về phía sau thuộc phần đất mà Công ty xăng dầu Quảng Trị đang sử dụng là đất của gia đình ông T, từ đó gây cản trở việc sử dụng đất của Công ty. Vì vậy, Công ty xăng dầu Quảng Trị đề nghị Toà án nhân dân huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị giải quyết các vấn đề sau:

Thứ nhất: Yêu cầu bà Cao Thị Ch phải hoàn trả phần đất lấn chiếm đúng bằng diện tích xây tường rào bị đập phá (dài 19 m x 0,15 m = 2,85 m², giá trị 2.394.000 đồng)

Thứ 2: Yêu cầu ông Lê T phải xây lại tường rào đã đập phá (dài 19 m, cao 01 m, dày 0,15 m, giá trị: 7.520.000 đồng) và ông T không được đỗ xe trên phần đất của Công ty đang sử dụng.

Trong đơn khởi kiện ngày 17/4/2017, Công ty xăng dầu Quảng Trị yêu cầu ông Lê T phải xây lại tường rào đã đập phá (dài 19 m, cao 01 m, dày 0,15 m) và ông T không được đỗ xe trên phần đất của Công ty đang sử dụng. Tại văn bản ngày 01/9/2017 của Công ty xăng dầu Quảng Trị thì Công ty xin rút yêu cầu buộc ông Lê T phải xây lại tường rào đã đập phá và không được đỗ xe trên phần đất của Công ty đang sử dụng.

Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 24/5/2017 của bà Cao Thị Ch và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Ch trình bày: Năm 2002, ông Lê Văn L và bà Cao Thị Ch đã chuyển nhượng cho Công ty cổ phần thương mại và vận tải Petrolimex Đà Nẵng toàn bộ diện tích 1.564 m² đất tại thửa 121, tờ bản đồ số 6 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 290/QSDĐ/QĐ-UB ngày 29/12/1999 do Ủy ban nhân dân huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị cấp cho hộ ông Lê Văn L. Năm 2005, bà Ch làm lán trại nhỏ để ở trên phần đất còn lại của gia đình bà nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thửa đất liền kề với đất của Công ty cổ phần thương mại và vận tải Petrolimex Đà Nẵng). Quá trình xây dựng cây xăng dầu, công ty xăng dầu đã lấn chiếm đất của bà Ch là 2,37m mặt tiền về hướng Tây (đất mặt tiền Quốc lộ 1A); theo bản đồ địa chính được lưu trữ tại Trung tâm địa chính tỉnh Quảng Trị thì phần đất còn lại của gia đình bà Ch có chiều rộng theo mặt tiền đường Quốc lộ 1A là 14,5m nhưng thực tế hiện nay chỉ còn 12,13m, thiếu 2,37m. Kết quả đo vẽ thực tế ngày 17/8/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng là thể hiện chưa chính xác diện tích, ranh giới, tọa độ đất của bà Ch nên đề nghị Tòa án giải quyết buộc Công ty xăng dầu Quảng Trị phải trả

diện tích đất bị lấn chiếm có chiều rộng $2,37\text{m} \times 28\text{m} = 66,36\text{m}^2$ trị giá 150.000.000 đồng, tại thửa 121, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại Đội 1, thôn Ái Tử, xã Triệu Ái, huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị cho bà Cao Thị Ch.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Triệu Phong phát biểu ý kiến đối với việc giải quyết vụ án như sau:

- Về phần thủ tục: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, Tòa án đã chấp hành đúng theo trình tự thủ tục do Bộ luật tố tụng dân sự quy định.

- Về nội dung: Áp dụng khoản 9 Điều 26; Điều 147; Điều 157; Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 100 Luật đất đai, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà Cao Thị Ch phải hoàn trả phần đất lấn chiếm là $2,85\text{m}^2$; tuyên giao phần đất tranh chấp 3m^2 (Công ty xăng dầu Quảng Trị đang sử dụng nhưng nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) cho bà Cao Thị Ch, bà Ch có quyền đề nghị cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Cao Thị Ch về việc buộc Công ty xăng dầu Quảng Trị phải trả lại phần đất lấn chiếm là $66,36\text{m}^2$; buộc bà Cao Thị Ch và Công ty xăng dầu Quảng Trị phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án ra quyết định đưa vụ án ra xét xử vào ngày 28/9/2017 nhưng ngày 27/9/2017, bị đơn đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Cao Thị Ch là ông Lê T có đơn xin hoãn phiên tòa mở vào ngày 28/9/2017 nên Hội đồng xét xử ra quyết định hoãn phiên tòa.

Tại phiên tòa hôm nay, có mặt đầy đủ những người tham gia tố tụng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 1 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công ty xăng dầu Quảng Trị (gọi tắt là công ty) cho rằng: Ranh giới đất của Công ty được xác định đúng tại vị trí xây tường rào cạnh phía Bắc giáp với đất của bà Ch, công ty không lấn chiếm đất của bà Ch nhưng bà Ch lại cho rằng tường rào ranh giới đất của Công ty đã lấn sang đất của bà Ch 2m chiều ngang mặt tiền, đường Quốc lộ 1A nên ông Lê T (con trai bà Ch) đã cố ý tháo dỡ phần tường rào ranh giới đất giữa công ty với đất của bà Ch và đỗ xe trên phần đất của Công ty. Sau khi công ty nhờ các cơ quan có thẩm quyền can thiệp thì ông T có xây được một phần tường rào, phần tường rào còn lại ông T vẫn không thực hiện vì cho rằng tường rào lấn sang đất của bà Ch. Vì vậy, Công ty yêu cầu bà Cao Thị Ch phải hoàn trả phần đất lấn chiếm đúng bằng diện tích xây tường rào bị đập phá có chiều dài 19 m x chiều rộng $0,15\text{m} = 2,85\text{m}^2$. Như vậy, các bên đương sự chỉ tranh chấp đối với thửa đất của Công ty chứ không tranh chấp đối với thửa đất của bà Ch. Do vậy, Hội đồng xét xử chỉ xem xét đối với thửa đất đang tranh chấp là đất của Công ty.

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa đã thể hiện: Nguồn gốc đất của Công ty: Thừa đất này trước đây là đất ở và đất vườn của hộ ông Lê Văn L, đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2002, hộ ông L chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho Công ty cổ phần thương mại và vận tải Petrolimex Đà Nẵng, công ty này đã chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang đất kinh doanh. Năm 2015, Công ty cổ phần thương mại và vận tải Petrolimex Đà Nẵng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho Công ty xăng dầu Quảng Trị. Công ty xăng dầu Quảng Trị đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Trị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 700633 ngày 17 tháng 9 năm 2015 tại thửa đất số 121, tờ bản đồ số 06, diện tích thửa đất 1.540m² tọa lạc tại thôn Ái Tử, xã Triệu Ái, huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị. Theo công văn trả lời số 2289/STNMT – QLDD ngày 17/8/2017 của Sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh Quảng Trị thì trình tự thủ tục chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty xăng dầu Quảng Trị là đúng quy định của pháp luật.

Theo kết quả thẩm định ngày 17/8/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Trị, bản đồ khu đất hiện trạng của Công ty xăng dầu Quảng Trị có kích thước tứ cạnh như sau:

Đất của Công ty xăng dầu Quảng Trị (gọi tắt là công ty): Cạnh phía Tây giáp với đường Quốc lộ 1A có chiều dài 53.1m, so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp năm 2015 (gọi tắt là giấy chứng nhận) cạnh này tăng lên 0.09m được xác định tại điểm 1; cạnh phía Bắc giáp với đất của bà Cao Thị Ch có chiều dài 21.95m, cạnh này có số liệu đúng với số liệu ghi trong giấy chứng nhận; cạnh phía Đông giáp với đất của bà Chua có chiều dài 24.38m và giáp với đất của ông T có chiều dài 19.43m, so với giấy chứng nhận cạnh này tăng lên 0.11m được xác định tại điểm 2; cạnh phía Nam giáp với đất của Ủy ban nhân dân xã Triệu Ái có chiều dài 42.46m, cạnh này có số liệu đúng với số liệu ghi trong giấy chứng nhận. Diện tích đất hiện tại mà Công ty đang sử dụng là 1.542.7m², tăng 2.7m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp. Như vậy, có căn cứ khẳng định mặc dù đất của công ty đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng khi xây tường rào, công ty đã xây một phần tường rào nằm trên đất hành lang giao thông bị lệch qua mốc giới so với đất được cấp giấy của công ty có chiều ngang là 0.05m dẫn đến điểm giữa ranh giới tường rào (tức là điểm đầu cột mốc ranh giới được cấp giấy của công ty) bị lệch nằm ngoài diện tích đất được cấp theo giấy của công ty có chiều ngang 0.09m và tại điểm cuối mốc giới của tường rào bị lệch chiều ngang là 0.11m. Tổng diện tích là 03m² tường rào của công ty nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của công ty. Do đó, căn cứ vào số liệu đo đạc thẩm định và số liệu ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của công ty thì không có cơ sở để xác định bà Ch lấn chiếm đất của Công ty.

Từ những phân tích ở trên, xét yêu cầu của nguyên đơn Công ty xăng dầu Quảng Trị và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty xăng dầu Quảng Trị về việc buộc bà Cao Thị Ch phải hoàn trả phần đất lấn chiếm đúng bằng diện tích xây tường rào bị đập phá có chiều dài 19 m x chiều rộng là 0,15 m = 2,85 m².

[3] Đối với yêu cầu của Công ty xăng dầu Quảng Trị buộc ông Lê T phải xây lại tường rào đã đập phá (dài 19 m, cao 01 m, dày 0,15 m) và ông T không được đỗ xe trên phần đất của Công ty đang sử dụng. Mặc dù trong đơn khởi kiện ngày 17/4/2017 Công ty xăng dầu Quảng Trị đã yêu cầu Tòa án giải quyết nhưng tại văn bản ngày 01/9/2017, Công ty xăng dầu Quảng Trị xin rút yêu cầu buộc ông Lê T phải xây lại tường rào đã đập phá và không được đỗ xe trên phần đất của Công ty đang sử dụng. Xét thấy, việc rút yêu cầu nói trên là hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử không xem xét đối với yêu cầu đã rút.

[4] Đối với yêu cầu phản tố của bà Cao Thị Ch: Đề nghị Tòa án giải quyết buộc Công ty xăng dầu Quảng Trị phải trả cho bà diện tích đất mà Công ty lấn chiếm có chiều rộng là 2,37m x chiều dài là 28m = 66,36m²

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa đã thể hiện:

Đối với nguồn gốc thửa đất của Công ty: Hội đồng xét xử đã phân tích ở phần [1] của bản án nên không phân tích, đánh giá lại.

Nguồn gốc đất của bà Cao Thị Ch: Theo xác minh tại Ủy ban nhân dân xã Triệu Ái, huyện Triệu Phong cung cấp thì đất mà bà Ch đang sử dụng chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất này nằm trong tổng diện tích đất chưa sử dụng (loại đất BCS) thuộc quyền quản lý của Ủy ban nhân dân xã Triệu Ái, trong sổ mục kê lưu trữ tại Ban địa chính xã Triệu Ái thể hiện toàn bộ diện tích đất mà bà Ch đang sử dụng là của Ủy ban nhân dân xã Triệu Ái quản lý, không có tên của bà Ch. Điều này phù hợp với tờ bản đồ địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Trị cung cấp thể hiện: Tại tờ bản đồ địa chính số 06, thửa số 431, tỷ lệ 1/2000 của xã Triệu Ái, huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị lập vào năm 1997 có tổng diện tích 34.767m² đất chưa sử dụng do Ủy ban nhân dân xã Triệu Ái quản lý trong đó có cả diện tích đất mà bà Ch hiện đang sử dụng. Đồng thời cũng phù hợp với bản vẽ sơ đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty cổ phần thương mại và vận tải Petrolimex Đà Nẵng số W 872593 do Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Trị cấp ngày 27/5/2003 thì cạnh phía Bắc và phía Đông của thửa đất (nay là đất của Công ty xăng dầu Quảng Trị) giáp với đất nghĩa địa. Tại phiên tòa, ông T cũng thừa nhận: Trên phần đất mà bà Ch đang quản lý thì trước đây tồn tại hai ngôi mộ không biết của ai, sau thời gian ông L chuyển nhượng đất thì không rõ ai đã di dời hai ngôi mộ này đi. Năm 2003, bà Ch tự ý dựng nhà tạm trên đất này để ở, Ủy ban nhân dân xã Triệu Ái đã nhiều lần can thiệp, yêu cầu bà Ch di dời chỗ ở, xã sẽ tạo điều kiện để cấp cho bà một nơi ở ổn định khác, lúc đầu bà Ch đồng ý nhưng sau đó bà không thực hiện nên ngày 30/7/2003, Ủy ban nhân dân xã Triệu Ái đã lập biên bản xử phạt vi phạm hành chính đối với bà Ch. Do mở rộng Quốc lộ 1A đoạn từ thành phố Đông Hà đến thị xã Quảng Trị nên Ủy ban nhân dân huyện Triệu Phong đồng ý cho bà Ch được tiếp tục sử dụng đất đó và đưa bà Ch vào danh sách các hộ gia đình, cá nhân và cộng đồng dân cư có đất bị thu hồi theo quyết định số 1443/QĐ - UBND ngày 10/11/2009 của Ủy ban nhân dân huyện Triệu Phong và quyết định số 202/QĐ - UBND ngày 25/3/2015 của Ủy ban nhân dân huyện Triệu Phong. Ngày 09/3/2015, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Triệu Phong (nay là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Trị - Chi nhánh huyện Triệu Phong) đã thực hiện việc đo

đặc phần đất của bà Ch bị giải phóng mặt bằng và xác định trong bản vẽ là cạnh phía Tây giáp Quốc lộ 1A (đất mặt tiền) sau khi bị thu hồi có chiều rộng là 12,84m nhưng bà không có khiếu nại gì mà đồng ý ký vào danh sách thu hồi đất bổ sung. Theo công văn trả lời số 1593/UBND ngày 12/7/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Triệu Phong thì căn cứ vào hồ sơ thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư giải phóng mặt bằng để xây dựng công trình mở rộng Quốc lộ 1A đoạn từ thành phố Đông Hà đến thị xã Quảng Trị theo hình thức BOT trong nước thì chủ sử dụng đất là bà Cao Thị Ch. Đến nay, bà Ch chưa đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Ủy ban nhân dân xã Triệu Ái chưa thực hiện việc xác nhận nguồn gốc sử dụng đất; Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Trị - Chi nhánh huyện Triệu Phong chưa thực hiện việc xác nhận đủ điều kiện hay không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, việc ông T cho rằng nguồn gốc đất mà bà Ch đang sử dụng là của gia đình ông khai thác, sử dụng trước đó là không có cơ sở.

Theo kết quả thẩm định ngày 17/8/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Trị, bản đồ khu đất hiện trạng của bà Ch có kích thước tứ cạnh như sau: Cạnh phía Tây giáp với đường Quốc lộ 1A có chiều dài 12,81m; cạnh phía Bắc giáp với đường liên thôn có chiều dài 27.5m; cạnh phía Đông giáp với đất nghĩa địa có chiều dài 10m; cạnh phía Nam giáp với đất Công ty xăng dầu Quảng Trị có chiều dài 27.5m. Tổng diện tích đất là 310m². Đất của bà Ch chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có số liệu chính xác để đối chiếu thửa đất này thiếu hay thừa.

Như vậy, đất của Công ty xăng dầu Quảng Trị đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty đúng theo quy định của pháp luật. Kết quả đo đạc thẩm định thực tế vào ngày 17/8/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Trị thì diện tích đất của Công ty là 1.542,7m² tăng 2,7m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Công ty. Trong khi đó, thửa đất mà bà Ch đang sử dụng, quản lý chưa được cơ quan có thẩm quyền xác nhận nguồn gốc sử dụng đất; chưa thực hiện việc xác nhận đủ điều kiện hay không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; chưa được đo đạc thẩm định đất để lập sổ mục kê và lập bản đồ địa chính, bà Ch chưa kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không thể xác định diện tích chính xác của thửa đất này là bao nhiêu, tứ cạnh thiếu hay thừa, có bị người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình hay không để được Nhà nước bảo hộ theo quy định tại khoản 5 Điều 166 Luật đất đai. Do đó, không có cơ sở xác định Công ty xăng dầu Quảng Trị lấn chiếm đất của bà Ch có chiều rộng là 2.37m x chiều dài là 28m = 66.36m².

Ngày 29/8/2017, ông T có đơn đề nghị xem xét lại kết quả đo đạc thẩm định ngày 17/8/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Trị vì tọa độ đo ranh giới trong bản vẽ gồm các tọa độ 1856423.45; 1856439.85, đây là tọa độ mới nên việc đo vẽ như vậy là chưa chính xác, cần phải căn cứ vào các tọa độ 1856416.15; 1856433.39 là tọa độ cũ (mốc tọa độ ranh giới tại thời điểm ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) đã được xác định theo bản đồ địa chính số 6, thửa 121 của xã Triệu Ái, huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị (ông T xin trích lục ngày 19/7/2016) để đo thì mới chính xác. Ngày 22/9/2017, ông T

tiếp tục có đơn đề nghị xem xét, thẩm định tại chỗ lại hiện trạng đối với thửa đất tranh chấp là đất của Công ty xăng dầu theo hướng xác định mốc tọa độ cũ là 1856416.15; 1856433.39 theo bản đồ địa chính số 6, thửa 121 của xã Triệu Ái, huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị (ông T xin trích lục ngày 19/7/2016) để tiến hành đo đạc, thẩm định lại. Hội đồng xét xử nhận thấy: Tọa độ mà ông T yêu cầu sử dụng để xem xét, đo đạc, thẩm định lại không còn giá trị trên thực tế vì diện tích, tứ cạnh và hình dạng của thửa đất mà Công ty xăng dầu Quảng Trị đang sử dụng đã thay đổi sau khi các chủ sử dụng đất nhận chuyển nhượng và đăng ký chuyển quyền sử dụng đất. Hệ tọa độ đo ranh giới giữa bản đồ ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Công ty xăng dầu Quảng Trị và bản vẽ đo đạc thẩm định ngày 17/8/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Trị về việc đo đạc thực tế ranh giới thửa đất của Công ty đều có cùng chung một hệ tọa độ đó là 1856439.85 và 1856426.76. Ranh giới này được sử dụng liên tục, ổn định từ năm 2003 đến nay (tức là tính từ thời điểm Công ty cổ phần thương mại và vận tải Petrolimex Đà Nẵng nhận chuyển nhượng và xây tường rào ranh giới giữa đất của Công ty và đất của bà Chua), các bên không có tranh chấp xảy ra. Mặt khác, thửa đất của bà Ch đang quản lý, sử dụng chưa được cơ quan có thẩm quyền xác nhận nguồn gốc sử dụng đất, chưa được đo đạc thẩm định đất để lập sổ mục kê và lập bản đồ địa chính, bà Ch chưa kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T không chứng minh được thửa đất bà Ch đang sử dụng có diện tích và độ dài tứ cạnh bao nhiêu. Do đó, thửa đất của bà Ch không được Nhà nước bảo hộ theo quy định tại khoản 5 Điều 166 Luật đất đai. Ông T có đơn đề nghị xem xét, thẩm định lại sau khi Tòa án đã ra quyết định đưa vụ án ra xét xử. Vì vậy, việc ông T và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Ch cho rằng phải căn cứ vào tọa độ cũ là 1856416.15 và 1856433.39 (mốc tọa độ ranh giới tại thời điểm hộ ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) đã được xác định theo bản đồ địa chính số 6, thửa 121 của xã Triệu Ái, huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị để xem xét, thẩm định lại là không có cơ sở.

Từ những phân tích ở trên, xét yêu cầu phản tố của bà Cao Thị Ch và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Cao Thị Ch về việc buộc Công ty xăng dầu Quảng Trị phải hoàn trả diện tích đất lấn chiếm có chiều rộng là 2,37m x chiều dài là 28m = 66,36m².

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 6.202.000 đồng. Yêu cầu phản tố của bà Cao Thị Ch không được Tòa án chấp nhận. Do đó bà Cao Thị Ch là người yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ phải chịu toàn bộ khoản chi phí này theo quy định tại khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự

Đối với chi phí xem xét, thẩm định tường rào bị đập phá là 1.000.000 đồng. Ngày 01/9/2017 Công ty xăng dầu Quảng Trị đã rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông T phải xây lại phần tường rào đã bị đập phá nên Tòa án không xem xét giải quyết đối với phần mà nguyên đơn đã rút. Công ty là người yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ phải chịu toàn bộ khoản chi phí này theo quy định tại khoản 5 Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự.

[6] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của Công ty xăng dầu Quảng Trị không được chấp nhận nên Công ty phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng; yêu cầu phản tố của bà Cao Thị Ch không được chấp nhận nên bà Ch phải chịu

án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 147; khoản 1, 5 Điều 157; khoản 2 Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự và điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty xăng dầu Quảng Trị về việc buộc bà Cao Thị Ch phải hoàn trả phần đất lấn chiếm đúng bằng diện tích xây tường rào bị đập phá có chiều dài 19 m x chiều rộng là 0,15 m = 2,85m².

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Cao Thị Ch về việc buộc Công ty xăng dầu Quảng Trị phải trả lại diện tích đất lấn chiếm có chiều rộng là 2,37m x chiều dài là 28m = 66,36m².

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc bà Cao Thị Ch phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 6.202.000 đồng, nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 7.202.000 đồng theo giấy nhận tiền ngày 20/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện Triệu Phong. Hoàn trả cho bà Cao Thị Ch số tiền chênh lệch là 1.000.000 đồng.

Buộc Công ty xăng dầu Quảng Trị phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.000.000 đồng, nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng theo giấy nhận tiền ngày 20/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện Triệu Phong. Hoàn trả cho Công ty xăng dầu Quảng Trị số tiền chênh lệch là 1.000.000 đồng.

- Về án phí: Công ty xăng dầu Quảng Trị phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 247.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0004155 ngày 04/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Triệu Phong. Công ty xăng dầu Quảng Trị phải nộp tiếp 53.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Cao Thị Ch phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.750.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0004166 ngày 29/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Triệu Phong. Bà Cao Thị Ch được hoàn trả số tiền chênh lệch đã nộp là 3.450.000 đồng.

Nguyên đơn, bị đơn, bị đơn có yêu cầu phản tố có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

TM/ HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Trị;
- VKSND huyện Triệu Phong;
- THADS huyện Triệu Phong;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu: Hồ sơ, văn thư .

Nguyễn Thị Lan Hương

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Các Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán- Chủ tọa phiên toà

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan Thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

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 các Điều 6, 7, 7a và Điều 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.

