

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHƯ PRÔNG
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 04/2019/DS-ST

Ngày 02/4/2019

V/v tranh chấp

Quyền sử dụng đất và

Bồi thường thiệt hại

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHƯ PRÔNG TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Chí Công

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đặng Hồng Việt
2. Ông Trương Công Chự

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Hà Đức Quang, Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Ông Lê Văn Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 4 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý 04/2017/TLST-DS ngày 10 tháng 02 năm 2017 (thụ lý bổ sung ngày 12/6/2018) về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại về tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2019/QĐXX-ST ngày 27 tháng 02 năm 2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn H, sinh năm 1947 và bà Lê Thị T, sinh năm 1947.

Địa chỉ: Làng I, xã B, huyện C, tỉnh G.

2. *Bị đơn:* Ông Hoàng Văn L, sinh năm 1948 và bà Trần Thị T1, sinh năm 1948.

Địa chỉ: Làng I, xã B, huyện C, tỉnh G.

Các đương sự đều có mặt.

4. *Người làm chứng:*

- Ông Puih T2, sinh năm 1962

Địa chỉ: Làng K, xã B, huyện C, tỉnh G (có mặt).

- Ông Mai Văn T3

Địa chỉ: Thôn Đ, thị trấn C, huyện C, tỉnh G (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Trần Văn H trình bày:

Nguồn gốc diện tích 4.300m² và 467m² đất tại thửa số 36 và 29 tờ bản đồ số 15, địa chỉ làng I, xã B, huyện C là do ông nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị H và ông Mai Văn T3 năm 2004. Do tin tưởng ông T3 và các số liệu thể hiện ở giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên trước khi lập hợp đồng chuyển nhượng, ông và ông T3 không tiến hành kiểm tra, đo đạc diện tích đất cụ thể. Khi nhận chuyển nhượng trên đất ông T3 lúc đó đã trồng cây cà phê, tiêu, mì; xung quanh trồng cây sồng làm hàng rào; ngoài ra phía Tây của thửa đất còn có một con đường đất chạy dọc từ trên đường liên thôn xuống dưới suối.

Trước đó vào năm 2002, ông Hoàng Văn L và bà Trần Thị T1 làm nhà cho bà Puih R (đã chết), được bà R trả tiền công bằng mảnh đất ở phía dưới đất của ông Mai Văn T3 (phía Nam của thửa đất). Sau khi nhận đất của bà R, ông L và bà T1 làm nhà ở nhưng không mua lối đi ra đường liên thôn mà đi nhờ vào đất của ông Mai Văn T3. Do vậy, ngày 24/3/2006 ông mua lưới B40 để rào đường đất đi từ đường liên thôn xuống dưới nhà của ông L. Chiều cùng ngày ông L đã sử dụng xe công nông chạy phá hàng rào của ông để lấy lối đi ra đường liên thôn. Sau nhiều lần hoà giải ở xã không thành nên ông và vợ là bà T khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết như sau:

Thứ nhất, yêu cầu ông L và bà T1 trả lại con đường đi có diện tích là 232m² như Toà án đã thẩm định đo đạc tại thửa đất số 36, tờ bản đồ số 15, địa chỉ làng I, xã B, huyện C.

Thứ hai, yêu cầu ông L và bà T1 phải bồi thường 76m lưới B40, 38 cây cọc rào bằng gỗ và hai cây hương. Tại phiên hoà giải và tại phiên toà ông H và bà T cho rằng không có chứng cứ yêu cầu bồi thường cọc rào và cây hương nên yêu cầu ông L và bà T1 bồi thường 76m lưới B40 theo giá thị trường hiện nay ông cung cấp là 23.890.000đ.

Bà Lê Thị T nhất trí với lời trình bày của ông H, bà không bổ sung gì thêm.

Bị đơn ông Hoàng Văn L trình bày: Gia đình ông với gia đình ông Trần Văn H có quan hệ họ hàng với nhau. Diện tích đất hiện nay gia đình ông đang sử dụng tại làng I chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng có diện tích khoảng 4.000m², trước đây là của bà Puih R. Năm 2002 qua sự giới thiệu của ông Trần Văn H nên ông làm nhà cho bà R, sau đó được bà R trả tiền công bằng cách chuyển nhượng đất cho ông. Khi nhận đất giữa ông với bà R có viết sang nhượng đất có người chứng kiến là ông Puih T2 (em của bà R), ông trưởng thôn Siu D. Các bên đã xác định rõ ranh giới, trong đó có ghi rõ có một con đường đất rộng 03m đi từ đường liên thôn xuống dưới đất của bà R, đường đó đi dọc theo ranh giới đất của ông Mai Văn T3 và có từ lâu. Khi gia đình ông nhận chuyển nhượng đất của bà R thì sử dụng con đường đất để đi lại, vì đất của bà R chỉ có con đường đó là duy nhất để đi ra đường liên thôn. Trong thời gian ông sử dụng đường đi qua ranh giới đất ông T3, ông T3 cũng không có ý kiến gì và nhất trí đó là đường đi chung của mọi người. Năm 2004 khi ông H nhận chuyển nhượng đất của ông T3 thì không có ý kiến gì, hai gia đình vẫn đi lại bình thường. Đến năm 2006 do mâu thuẫn nhau về tình cảm nên ông H lấy lưới B40 rào dọc lại con đường đất chỉ chừa lại nửa mét. Vì không có lối đi nên ông báo cáo với chính quyền địa phương, sau khi hoà giải không được nên họ nói ông về nhổ cọc và kéo lưới sát vào vườn ông H để lấy lối đi. Do vậy ông nhổ cọc rào và kéo lưới để dọc vào đất ông H lấy đường đi. Còn đối với lưới rào B40 gia đình ông không có lỗi, bởi lẽ ông H rào lưới B40 trên con đường của dân làng đi mà con đường đó không nằm trong phần đất của ông H là ông H có lỗi,

ông không làm hư hỏng hay sử dụng lưới rào của ông H. Nay ông không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của ông H và bà T.

Bà Trần Thị T1 nhất trí với lời trình bày của ông L, bà không có ý kiến bổ sung gì thêm.

Ông Puih T2 trình bày: Toàn bộ thửa đất số 29, 36 tờ bản đồ số 15 và cả thửa đất hiện nay ông L đang sử dụng là của mẹ ông khai hoang từ trước năm 1975, sau đó chia cho ông và các anh chị em của ông làm. Ông được mẹ chia phần diện tích đất ở phía trên giáp với đường liên thôn, còn phía dưới giáp suối thì chia cho chị ông là bà Puih R làm. Diện tích đất ông sử dụng bao nhiêu thì ông không biết vì không có đo đạc gì, ông chỉ nhớ phía Tây thửa đất có con đường mòn đi từ đường liên thôn xuống và đi xuyên qua đất của bà Puih R rồi đến suối nước. Con đường này có từ lâu đời, khi ông lớn lên đã thấy, bà con dân tộc địa phương sử dụng để đi lấy nước theo tập quán sinh hoạt. Năm 1994 ông chuyển nhượng phần đất của ông cho ông T3. Thời gian sau đó ông T3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi chuyển nhượng cho ông H. Khi bán đất cho ông T3, ông có chỉ ranh giới phía Tây của thửa đất giáp với con đường mòn và lúc đó ai cũng hiểu con đường đó là sử dụng chung chứ không phải của riêng ai. Còn diện tích đất hiện nay ông Hoàng Văn L đang sử dụng nằm ở phía dưới đất ông H là của bà R trả công cho ông L làm nhà. Khi chị ông giao đất cho ông L, ông là người chứng kiến, lúc đó ông L thắc mắc về đường đi thì ông trả lời con đường đó là sử dụng chung nên có ghi vào tờ giấy là có con đường rộng 03m đi từ đường liên thôn xuống. Ông khẳng định con đường hiện nay gia đình ông L đang sử dụng để đi từ đường liên thôn xuống không nằm trong phần đất của ông bán cho ông T3 mà là của mọi người dùng chung từ trước.

Ông Mai Văn T3 trình bày: Thửa đất số 29 và 36 tờ bản đồ 15 có tổng diện tích 4.767m² địa chỉ làng B mà hiện nay ông H đang sử dụng là liền thửa với nhau. Nguồn gốc là do ông nhận chuyển nhượng của ông Puih T2 từ năm 1994. Khi đó phía Tây thửa đất trên thực tế đã có một con đường mòn đi từ đường liên thôn xuống suối, con đường này ông vẫn thấy người địa phương thường xuyên đi xuống suối lấy nước. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, gia đình ông tiến hành trồng thêm cây cà phê, năm 2001 ông kê khai và được thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng với diện tích ghi trong giấy chứng nhận là 4.767m². Tuy nhiên, trên thực tế diện tích của hai thửa đó nhiều hơn so với diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2004 do không có nhu cầu sử dụng nên ông chuyển nhượng toàn bộ diện tích của hai thửa đất trên cho ông H. Về con đường hiện nay gia đình ông L sử dụng thì ông cho rằng: hồ sơ ông kê khai để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không thể hiện có con đường nào. Nhưng trên thực tế thì con đường đó tồn tại từ trước mọi người vẫn sử dụng chung, nên không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông đã được cấp và cũng không thuộc quyền sử dụng của ông trước khi ông chuyển nhượng cho ông H.

Phát biểu quan điểm, đại diện Viện kiểm sát cho rằng trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã tuân thủ đầy đủ các thủ tục tố tụng cần thiết theo quy định của pháp luật; tại phiên tòa Hội đồng xét xử cũng đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng kể từ khi bắt đầu phiên tòa cho đến trước khi nghị án. Các đương sự cũng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định.

Về nội dung: Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 6 và khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, các điều 143, 144, 147, 157, 158, 165, 166 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự; áp dụng Điều 164, 169 và 604 Bộ luật dân sự; điểm b khoản 2 Điều 203 của Luật đất đai và Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: đề nghị Hội đồng xét xử tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn H và bà Lê Thị T về việc đòi ông Hoàng Văn L và bà Trần Thị T1 trả diện tích 232m² đất tại thửa số 36, tờ bản đồ số 15, địa chỉ làng B. Không chấp nhận yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại của nguyên đơn về 76m lưới B40 trị giá 23.890.000đ. Ngoài ra đại diện Viện kiểm sát cũng đề nghị buộc nguyên đơn phải chịu toàn bộ án phí và chi phí tố tụng theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1]. Nguyên đơn ông Trần Văn H và bà Lê Thị T khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Hoàng Văn L và bà Trần Thị T1 phải trả lại 232m² đất là con đường đi; ngoài ra còn yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản xảy ra trong quá trình tranh chấp đất. Đây là Tranh chấp quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại về tài sản quy định tại khoản 6 và khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Các diện tích đất hiện nay ông Trần Văn H và ông Hoàng Văn L đang sử dụng có nguồn gốc từ gia đình ông T2 khai hoang trước năm 1975 nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước đây, các thửa đất này đều thuộc quyền sử dụng chung của một gia đình, trong đó ông T2 sử dụng ở phía trên, còn phía dưới giáp suối do bà R (đã chết) là chị của ông T2 sử dụng. Trên các thửa đất đó từ lâu đã tồn tại một đường mòn đi từ đường liên thôn xuống, đường này có đặc điểm là giáp ranh với đất của ông T2, đi qua đất của bà R để đến suối nước do người dân địa phương sử dụng để đi lấy nước sinh hoạt theo tập quán.

Năm 1994 ông T2 chuyển nhượng phần diện tích đất của ông ở phía trên cho ông T3. Năm 2001 ông T3 kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tích 467m² và 4.300m², đồng thời xác định vị trí tại thửa số 29 và 36, tờ bản đồ số 15.

Năm 2002 bà R chuyển quyền sử dụng diện tích đất của bà ở phía dưới cho ông L bao gồm cả đường đi. Sau đó ông làm nhà ở và sử dụng đường đi nói trên để đi lại từ đất của ông L ra đường liên thôn.

Năm 2005 ông T3 chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất của ông tại thửa số 36 và 29 cho ông H. Ngày 29/8/2015, căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng, Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 274890 đối với diện tích đất trên cho ông H và bà T.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc hiện trạng cho thấy: diện tích đất ông H và bà T đang sử dụng tại thửa số 36 và số 29 thuộc tờ bản đồ số 15 là liền thửa với nhau, có tổng diện tích đo đạc thực tế là 4.864m². Trong khi đó diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai thửa đất đó là 4.767m². Như vậy diện tích đất ông H và bà T sử dụng tại thửa số 36 và 29 là thừa 97m² so với số liệu được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần diện tích đất tranh chấp là đường đi có chiều rộng 04m, dài 58m (232m²) chạy dọc giáp ranh phía Tây của thửa đất số 36 nhưng không nằm trong thửa đất số 36 và 29 thuộc tờ bản đồ số 15.

Những người làm chứng là các chủ sử dụng đất cũ của ông H là ông T2 và ông T3 cũng đều khẳng định: đường đất hiện tại ông L và bà T1 sử dụng đã tồn tại từ lâu và là thuộc quyền sử dụng chung của mọi người, không nằm trong thửa đất mà họ đã chuyển nhượng cho nhau.

Như vậy, có cơ sở để khẳng định: phần diện tích đất tranh chấp là đường đi có chiều rộng 04m, chiều dài 58m hiện tại ông L và bà T1 sử dụng để đi ra đường liên thôn đã tồn tại trước khi các đương sự xác lập quyền sử dụng đất. Đây là đường do người dân địa phương tự mở để sử dụng từ lâu theo tập quán sinh hoạt, không nằm trong thửa đất số 36 và 29, tờ bản đồ số 15 thuộc quyền sử dụng của ông H và bà T. Do vậy yêu cầu khởi kiện của ông H và bà T về việc đòi bị đơn phải trả lại đường đi diện tích 232m² tại thửa đất số 36 tờ bản đồ số 15 là không có căn cứ pháp luật nên không được chấp nhận.

[3]. Về yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại về tài sản:

Xét thấy ông H sử dụng lưới B40 rào đường đi không thuộc quyền sử dụng của mình, trong khi việc tranh chấp chưa được giải quyết và cũng không được chính quyền địa phương cho phép là không đúng với quy định của pháp luật về bảo vệ quyền sở hữu, quyền sử dụng. Khi tháo dỡ lưới B40 ông L không sử dụng mà để vào đất của ông H nhưng ông H vẫn không có bất cứ biện pháp nào để bảo quản tài sản của mình. Do vậy ông L không có lỗi trong việc gây thiệt hại 76m lưới B40 của ông H, nên ông L không phải chịu trách nhiệm bồi thường theo quy định tại Điều 604 Bộ luật dân sự năm 2005.

[4]. Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, ông H và bà T nhiều lần yêu cầu Tòa án tiến hành đo đạc, thẩm định các diện tích đất, đồng thời đã tạm nộp tiền chi phí thẩm định và định giá tài sản là 8.000.000đ. Số tiền đã chi đủ cho công việc thẩm định và định giá tài sản (chứng từ cụ thể kèm theo). Do yêu cầu của ông H không được chấp nhận, nên căn cứ vào các điều 157, 158, 165 và 166 của Bộ luật tố tụng dân sự, ông H và bà T phải chịu toàn bộ chi phí là 8.000.000đ. Ông H và bà T đã nộp đủ.

[5]. Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Xét yêu cầu về đòi lại quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản không được chấp nhận nên ông H và bà T phải chịu toàn bộ án phí có giá ngạch là 9.280.000đ x 5% = 464.000đ và 23.890.000đ x 5% = 1.194.500đ. Tổng cộng ông H và

bà T phải chịu $464.000đ + 1.194.500đ = 1.658.500đ$ nhưng trừ vào số tiền đã tạm nộp án phí trước đây là 457.600đ theo biên lai số 0000609 ngày 10/02/2017 và 300.000đ theo biên lai số 0002156 ngày 20/6/2018. Ông H và bà T phải nộp tiếp là $1.658.500đ - 764.000đ = 894.500đ$ án phí dân sự sơ thẩm để sung quỹ Nhà nước.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 6 và khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, các điều 143, 144, 147, 157, 158, 165, 166 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các điều 164, 169 và 604 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 203 của Luật đất đai;

Căn cứ vào Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H và bà Lê Thị T về việc buộc ông Hoàng Văn L và bà Trần Thị T1 trả lại 232m² (04m x 58m) đất là đường đi tại thửa số 36, tờ bản đồ số 15.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H và bà Lê Thị T về việc buộc ông Hoàng Văn L và bà Trần Thị T1 bồi thường thiệt hại 76m lưới B40 trị giá 23.890.000đ.

Về chi phí tố tụng: Ông Trần Văn H và bà Lê Thị T phải chịu chi phí thẩm định và định giá tài sản là 8.000.000đ, được khấu trừ số tiền tạm ứng chi phí tố tụng là 8.000.000đ. Ông Trần Văn H và bà Lê Thị T đã nộp đủ.

Về án phí: Ông Trần Văn H và bà Lê Thị T phải chịu 1.658.500đ nhưng trừ vào số tiền đã nộp là 457.600đ theo biên lai số 0000609 ngày 10/02/2017 và 300.000đ theo biên lai số 0002156 ngày 20/6/2018. Ông H và bà T phải nộp tiếp là $1.658.500đ - 764.000đ = 894.500đ$ (tám trăm chín mươi bốn nghìn năm trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm để sung quỹ Nhà nước.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, 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, 7b 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.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Toà án tỉnh;
- VKSND huyện;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Đặng Chí Công