TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN Đ** **TỈNH G**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 18/2018/DS -ST
Ngày: 16/8/2018
V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN Đ, TỈNH G

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm:
- *Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa:* Ông ***Nguyễn Xuân H***
- *Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Bà ***Nguyễn Thị C***
2. Ông ***Lê Văn D***

- *Thư ký phiên tòa:* Bà ***Mai Thị Thanh N*** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh G.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh G tham gia phiên tòa:* Bà ***Lê Thị B*** - Kiểm sát viên

Trong các ngày 12 và 16 tháng 8 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Đ, tỉnh G, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự đã thụ lý số: 04/2014/TLST-DS ngày 22/01/2014 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 25/2018/QĐXX- ST ngày 09 tháng 7 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Đinh H**, sinh năm 1955
và bà **Đào Thị P**, sinh năm 1961
Địa chỉ: 99 Lý Thái Tổ, phường Y, thành phố P, tỉnh G.
Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Trương Thị P**, sinh năm 1977
Đại chỉ: 13B ĐTĐ, thành phố P, tỉnh G. Có mặt

- *Bị đơn:* Ông **Đào Văn T**, sinh năm 1977
và bà **Nguyễn Thị H**, sinh năn 1976.
Địa chỉ: Thôn HL 2, xã K, huyện Đ, tỉnh G. Ông T và bà H đều có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, các bản khai, biên bản hoà giải và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trương Thị P trình bày:

Nguyên đơn là vợ chồng ông Đinh H và bà Đào Thị P có nhận chuyển nhượng của ông Đào Văn A (là cha ruột của bà P) lô đất có diện tích 1.907m^2 tại Thôn HL 2, xã K, huyện Đ, tỉnh G. Việc mua bán đã được hai bên thực hiện giao nhận tiền. Các con của ông A đã thống nhất vào biên bản họp gia đình về việc bán đất cho ông H bà P.

Ngày 10/10/2007, ông H bà P làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSD đất) và được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Đ cấp giấy chứng nhận QSD đất số AN 621301 ngày 12/11/2008. Khi làm thủ tục xin cấp GCNQSD đất, ông T đã ký xác nhận không tranh chấp. Quá trình sử dụng đất, vì có

mối quan hệ chị em trong nhà nên hai bên không làm hàng rào xác định ranh giới. Ông T và bà H đã cho xây dựng công trình trên đất theo ranh giới của 02 diện tích đất, theo kích thước mà ông T đã được cha là ông Đào Văn A cho trước đây, với chiều ngang mặt đường là 10m. Quan sát bằng mắt thường nguyên đơn không thể nhận ra công trình trên đất ông T bà H tạo dựng có sự lấn chiếm hay không.

Năm 2013, vì có nhu cầu sử dụng đất nên ông H bà P tiến hành đo đạc lại diện tích đất thì phát hiện diện tích đất đã bị ông T xây nhà kho lấn chiếm. Ông bà đã gửi đơn khiếu nại đến UBND xã K và UBND xã đã tiến hành đo đạc lại diện tích của hai bên và xác định phần đất bị thiếu của ông H bà P là 70,66m^2. Quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, qua đo đạc xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản đã xác định được phần đất ông T bà H lấn chiếm có diện tích 10,62m^2, có tứ cận: Đông giáp đất ông T; Tây giáp đất còn lại của ông H; Nam giáp đất còn lại của ông H; Bắc giáp đất còn lại của ông H.

Nay, nguyên đơn yêu cầu bị đơn là ông Đào Văn T và bà Nguyễn Thị H phải tự tháo dỡ công trình đã tạo dựng trên phần đất lấn chiếm và trả lại diện tích đất lấn chiếm cho ông H bà P tại Thôn HL 2, xã K, huyện Đ, tỉnh G nêu trên.

Tại bản tự khai, các bản khai, biên bản hoà giải và tại phiên tòa, bị đơn ông Đào Văn T và bà Nguyễn Thị H trình bày:

Vợ chồng ông bà có 1 lô đất nằm trên tuyến quốc lộ 19 chiều ngang khoảng 11m, chiều dài khoảng 100m tại Thôn HL 2, xã K. Đất này có nguồn gốc là ba mẹ ông (T) cho tôi vào năm 1996. Đến năm 2001, ông (T) đã được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận QSD đất số W087202 ngày 15/10/2001 với diện tích là 1.092m^2. Theo diện tích trong giấy chứng nhận QSD đất của ông như vậy thì chiều ngang mặt đường Quốc lộ của vợ chồng ông phải là 11m. Tuy rằng lúc đầu cha ông dự định cho ông 10m ngang nhưng khi ra UBND xã để làm thủ tục thì đã thay đổi cho ông 11m ngang mặt đường. Hiện nay, vợ chồng ông bà chỉ còn bản phô tô "ĐƠN XIN XÁT NHẬN" do cha ông là ông Đào Văn A ghi đề ngày 08/6/1998, ông không biết ai là người sửa số 10 thành số 11 nhưng đây đúng là sự thật về diện tích đất mà cha ông cho ông. Bản gốc giấy này, ông (T) đã nộp theo bộ hồ sơ cho cán bộ địa chính xã K, huyện Đ để xin cấp GCNQSD đất chứ ông không còn giữ.

Năm 2013, ông H và bà P đã đề nghị UBND xã xuống đo đạc thực tế thì đất của ông bà cũng bị thiếu 113,5m^2. Như vậy, vợ chồng ông bà không hề lấn chiếm đất của ông H bà P nên việc ông H bà P kiện yêu cầu vợ chồng ông bà trả lại đất là không có cơ sở, ông bà không chấp nhận.

Trong phần tranh luận, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đăk Đoa phát biểu ý kiến như sau:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã tuân thủ theo đúng các quy định về pháp luật tố tụng dân sự.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm và đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử.

- Việc chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 về quyền và nghĩa vụ của đương sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các điều 26, 35, 39 BLTTDS; các điều 164, 174, 175 BLDS; các điều 12, 166, 170 Luật đất đai; khoản 11 điều 12 Luật xây dựng; Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án năm 2009.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả lại phần diện tích đất lấn chiếm là 10,62m^2; bị đơn phải tự tháo dỡ công trình xây dựng trên phần đất lấn chiếm của nguyên đơn.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và về án phí: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quyền khởi kiện, nội dung và hình thức đơn khởi kiện và thẩm quyền giải quyết: Ông Đinh H và bà Đào Thị P là người có quyền và lợi ích đối với quyền sử dụng đất là tài sản tranh chấp nên có quyền khởi kiện. Đơn khởi kiện của nguyên đơn có hình thức và nội dung đảm bảo theo quy định của pháp luật. Bị đơn có nơi cư trú tại huyện Đ; tài sản tranh chấp thuộc địa bàn huyện Đ. Do đó, việc giải quyết vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Đ.

[2] Về xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án: Nguyên đơn khởi kiện cho rằng bị đơn lấn chiếm một phần diện tích đất theo ranh giới 02 thửa đất đã được cấp GCNQSD đất cho các bên nên quan hệ tranh chấp của vụ án này là *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"* được quy định tại khoản 9 điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 164, 169, 170, 174, 688 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Trên cơ sở có việc sang nhượng diện tích đất giữa ông Đào Văn A với nguyên đơn và việc sang nhượng đúng quy định của pháp luật, quá trình làm thủ tục xin cấp GCNQSD đất đã được ông Đào Văn T thay mặt gia đình ký xác nhận không tranh chấp về ranh giới, nên UBND huyện Đ đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 621301 ngày 12/11/2008 cho ông Đinh H và bà Đào Thị P đối với lô đất có diện tích 1.907m^2 tại Thôn HL 2, xã K, huyện Đ, tỉnh G. Kích thước và tứ cận các cạnh thể hiện tại trích lục đất tại GCNQSD đất đã cấp thì Phía Bắc giáp Quốc lộ 19 dài 19,7m; Phía Nam giáp đường đất dài 18,8m; Phía Đông giáp đất ông T bà H dài 97m; Phía Tây giáp đường đất dài 98m. Tuy nhiên, với các kích thước theo số liệu này thì tổng diện tích đất của nguyên đơn sẽ là 1.876,68m^2 chứ không phải là 1.907m^2 như được diện tích đã được cấp. Qua xem xét thẩm định tại chỗ thì trừ chiều dài phần đất tiếp giáp với diện tích đất của ông T bà H có sự thay đổi thì các kích thước của các phần tiếp giáp còn lại đều giữ nguyên hiện trạng và phù hợp với kích thước thể hiện trong trích lục đất. Nguyên đơn cho rằng đất bị lấn chiếm và yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3.2] Ông Đào Văn T và bà Nguyễn Thị H đã được UBND huyện Đ cấp GCNQSD đất số W087202 ngày 15/10/2001 đối với thửa đất số 138 tờ bản đồ số 32

có tổng diện tích 1.092m^2 tại Thôn HL 2, xã K, huyện Đ. Qua xác minh làm rõ tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G - chi nhánh Đ thì diện tích đất được cấp theo trích lục đất thể hiện trong GCNQSD đất có kích thước tứ cận như sau: Phía Bắc giáp quốc lộ 19 dài 10m; Phía Nam giáp đường đất dài 10m; Phía Đông giáp thửa đất số 132 dài 96m; Phía Tây giáp đất ông H bà P dài 97m. Như vậy, theo số liệu này, lẽ ra tổng diện tích đất được cấp cho ông T bà H phải là 965m^2 nhưng UBND huyện Đ lại cấp GCNQSD đất với tổng diện tích đất 1.092m^2 là không chính xác. Việc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G - chi nhánh Đ giải thích số liệu tổng sai là do sai lệch khi đo bằng máy là không phù hợp. Từ đó, bị đơn lấy lý do cho rằng họ bị thiếu đất và không thừa nhận có sự lấn chiếm.

Quá trình giải quyết vụ án, ông T và bà H cung cấp các bản phô tô tài liệu và có lời khai cho rằng cha ông T là ông Đào Văn A cho ông T diện tích đất có chiều ngang là 11m và dài khoảng 100m, tổng diện tích là 1100m^2, việc cho diện tích đất này ông A có làm "ĐƠN XIN XÁT NHẬN" và đã được UBND xã K, huyện Đ xác nhận nên trên thực tế ông T bà H vẫn thiếu đất so với diện tích đất được cấp nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, theo nội dung biên bản xác minh ngày 15/8/2018 đối với ông Đinh G - nguyên là Chủ tịch UBND xã K, huyện Đ thì năm 1998 ông có xác nhận vào "ĐƠN XIN XÁT NHẬN" của ông Đào Văn A đề ngày 08/6/1998. Tuy nhiên, ở phần xác nhận của ông trong giấy phô tô có sự chỉnh sửa tại dòng thứ 16 + 17 từ trên xuống của chữ số "11"; "1100m^2" và chữ "mốt", ông G khẳng định ông không chỉnh sửa. Việc chỉnh sửa, dập xóa đó là do người khác làm sau khi ông G đã xác nhận vào đơn. Trường hợp sửa trước khi xác nhận thì UBND xã sẽ đóng dấu lên phần chỉnh sửa và sẽ viết mở ngoặc phía sau bằng chữ nội dung sửa hoặc yêu cầu người xin xác nhận viết lại đơn. Như vậy, theo các tài liệu phô tô mà ông Đào Văn T đã cung cấp cho Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án là có sự giả tạo, mâu thuẫn và không thể hiện đúng sự thật, phản ánh sự thiếu trung thực của bị đơn với mục đích muốn hợp thức hóa giấy tờ lấn chiếm đất của nguyên đơn. Lời khai của bị đơn với các tài liệu, chứng cứ không có giá trị pháp lý và không đúng sự thật khách quan nên không được chấp nhận.

[3.3] Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản thì phần chiều ngang phía trước giáp Quốc lộ 19, ông T bà H đã dựng công trình theo đúng kích thước 10m, tuy nhiên, tính từ chỉ giới xây dựng sau khi trừ tim đường vào sâu 25m có một phần công trình nhà kho bằng khung sắt, mái tole, xung quanh thưng bằng tole mà ông T bà H tự tạo dựng trên đất đã lấn lớn dần từ trước ra sau, sang phần diện tích đất của ông H bà P. Phần diện tích lấn chiếm này có diện tích là 10,62m^2 với tứ cận: Phía Đông giáp đất ông T bà H dài 25m, phía Tây giáp đất ông H bà P dài 25m, phía Nam giáp đất ông H bà P dài 0.85m, phía Bắc giáp Quốc lộ 19.

Trước khi xét xử sơ thẩm cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn đã trình bày và thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu bị đơn phải tự tháo dỡ công trình tạo dựng trên đất để trả lại diện tích lấn chiếm là 10,62m^2 như kết quả đo đạc thực tế. Việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định của pháp luật, phù hợp với việc lấn chiếm trên thực tế của bị đơn, được chấp nhận. Cần buộc bị đơn ông T và bà H phải tự tháo dỡ các công trình tạo dựng trên phần đất đã lấn chiếm và trả lại diện tích đất đã lấn chiếm cho nguyên đơn.

Đối với phần diện tích đất phía sau theo chiều sâu, tính từ mét thứ 25 trở đi đến hết 02 thửa đất, các bên không canh tác và cũng không xác lập ranh giới của 02 thửa đất nên không xác định có sự lấn chiếm. Các bên cũng không có tranh chấp gì nên Hội đồng xét xử miễn xét.

Vì tổng diện tích đất được cấp cho các bên không chính xác nên kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Đ xem xét chỉnh sửa số liệu về tổng diện tích đất đã cấp cho ông T bà H cũng như tổng diện tích đất đã cấp cho ông H bà P.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 11.000.000 đồng. Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ và đã nộp đủ số tiền này.

[5] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên giá trị tài sản tranh chấp là 8.708.400đ x 5% = 435.420 đồng; Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; Điều 39; khoản 1, khoản 2 và khoản 4 Điều 91; khoản 3 Điều 144; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 164; Điều 165; Điều 166; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Các Điều 164, 169, 170, 174, 688 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Các Điều 12, 22, 59, điểm c khoản 4 điều 95, khoản 5 điều 98, Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

- Khoản 11 điều 12 Luật xây dựng năm 2014;

- Điều 24, Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;

- Điều 26 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi bổ sung năm 2014;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh H và bà Đào Thị P.

- Buộc ông Đào Văn T và bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho ông Đinh H và bà Đào Thị P diện tích 10,62m^2 đất tại thôn HL II, xã K, huyện Đ, tỉnh G. Đất có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông T bà H dài 25m, phía Tây giáp đất ông H bà P dài 25m, phía Nam giáp đất ông H bà P dài 0.85m, phía Bắc giáp Quốc lộ 19.

- Ông Đào Văn T và bà Nguyễn Thị H phải tự tháo dỡ công trình tạo dựng trên diện tích đất lấn chiếm nêu trên là một phần nhà kho làm bằng khung sắt, mái lợp tole, xung quanh thưng bằng tole.

2. Về án phí:

- Buộc ông Đào Văn T và bà Nguyễn Thị H phải chịu 435.420 đồng *(bốn trăm ba mươi lăm nghìn bốn trăm hai mươi đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả lại cho ông Đinh H và bà Đào Thị P số tiền 200.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0001707 ngày 21/01/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án 16/8/2018 để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh G xét xử phúc thẩm.

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 6 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 G;
- VKSND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Xuân H