

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ A - TỈNH GIA LAI

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

Bản án số: 48/2024/DS-ST
Ngày 30/10/2024
“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ A - TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Bích Thảo.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Trần Thị Kia;
- Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Lê Thị Dung – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã A tham gia phiên tòa:* Ông Lê Minh Ngọc – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 10 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 04/2024/TLST-DS ngày 22/01/2024 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 23/2024/QĐXXST-DS ngày 24/6/2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Trần Dương Quốc H, sinh năm 1985; nơi thường trú: Thôn A, xã T, thị xã A, tỉnh Gia Lai;

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn H1, sinh năm 1994; nơi thường trú: Làng B, xã K, huyện K, tỉnh Gia Lai; có mặt

- *Bị đơn:* Anh Nguyễn Trọng H2, sinh năm 1987; nơi thường trú: Tổ F, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai; có đơn xin xét xử mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Chị Lê Thị Tường V, sinh năm 1990; nơi thường trú: Thôn A, xã T, thị xã A, tỉnh Gia Lai;

Đại diện theo ủy quyền của chị V: Anh Nguyễn Văn H1, sinh năm 1994; nơi thường trú: Làng B, xã K, huyện K, Gia Lai; có mặt;

2. Chị Nguyễn Thị H3, sinh năm 1991; nơi thường trú: Tổ F, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai; có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Lời khai có tại hồ sơ của nguyên đơn anh Trần Dương Quốc H và chị Lê Thị Tường V và lời trình bày tại phiên tòa của người đại diện theo ủy quyền của anh H, chị V thể hiện: Vào năm 2023 anh H, chị V nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở của chị Trần Thị Cẩm T đối với nhà và đất tại Tổ F, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Thửa đất số 50, tờ bản đồ số 6, diện tích 337m² và nhà ở có diện tích 34,8m². Thửa đất và nhà ở có nguồn gốc của ông Trần Văn T1, bà Nguyễn Thị Thanh T2, bao gồm thửa đất số 50, tờ bản đồ số 6 (sau đây viết tắt là 50(6)) và thửa đất số 01, tờ bản đồ số 40 (nay là thửa số 41, tờ bản đồ số 40, sau đây viết tắt là 01(40) và 41(40)). Năm 2012 ông T1, bà T2 chuyển nhượng toàn bộ thửa 01(40) cho ông Lê Như Q, sau đó ông Q chuyển nhượng lại cho anh Nguyễn Trọng H2. Đối với thửa 50(6), năm 2018 ông T1 và bà T2 thỏa thuận phân chia tài sản để toàn bộ nhà và đất cho ông T1, năm 2020 ông T1 tặng cho con là chị Trần Thị Cẩm T và năm 2023 chị T chuyển nhượng lại cho anh H, chị V. Nhà và đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số BH 172034 ngày 20/01/2012 cho ông Trần Văn T1, bà Nguyễn Thị Thanh T2. Giấy chứng nhận đã ghi nội dung thay đổi tại trang 4 về chuyển nhượng cho anh H vào ngày 09/6/2023. Vào thời điểm nhận chuyển nhượng thì căn nhà trên thửa đất 50(6) của anh H mua liền kề sát vách với căn nhà trên thửa đất số 01(40) của anh H2 nên anh H không nhìn thấy rõ được ranh giới giữa hai thửa đất. Khi đập nhà cũ để xây mới và tiến hành đo đạc thì mới thấy ranh giới phía Đông và phía Nam của thửa đất theo thực tế không phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Theo Sơ đồ nhà đất ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa 50(6) có vị trí chiều dài phía Đông và phía T3 là một đường thẳng, có chiều dài 50,40m; phía Nam giáp đường H L có chiều dài 7m. Tuy nhiên khi đo đạc để xây nhà cũng như khi Tòa án tổ chức xem xét, thẩm định tại chỗ thì chiều dài phía Đông giáp với thửa 01(40) của anh H2 là một đường gấp khúc với nhiều đoạn khác nhau và chiều dài phía Nam chỉ còn 6,9m. Trong khi đó chiều dài phía Nam đất của anh H2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 5m, nhưng thực tế đo đạc lại là 5,1m. Do vậy anh H, chị V yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh H2 phải trả phần đất lấn chiếm có vị trí như kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, diện tích 35,9m².

2. Lời khai có tại hồ sơ của bị đơn anh Nguyễn Trọng H2 thể hiện: Năm 2017 anh H2 nhận chuyển nhượng đất và quyền sở hữu nhà ở tại thửa đất số 01(40) (nay là thửa số 41, tờ bản đồ số 40) tại Tổ F, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Thửa đất và nhà ở đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số CI 879426 ngày 13/6/2017 cho anh H2. Anh H2 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bởi vì:

Thứ nhất, nhà và đất của anh H2 có nguồn gốc từ ông T1, bà T2 cho ông T4. Ông T4 đã xây dựng nhà ở từ năm 1994 và làm ranh giới rõ ràng không có tranh chấp với ông T1, bà T2 từ khi sử dụng. Khi anh T4 chuyển nhượng cho ông Q đã gọi cán bộ địa chính phường đến đo đạc làm giấy tờ cho cả thửa đất sau đó mới làm thủ tục tách thửa cho ông Q. Như vậy ranh giới thửa đất đã hình thành trước khi có giấy tờ.

Thứ hai, khi anh H2 nhận chuyển nhượng nhà và đất của ông Q thì ranh giới đã được xác định rõ ràng từ trước ra sau. Đối với ranh giới phía Tây vẫn giữ nguyên từ lúc ông T4 làm và anh H2 sử dụng như vậy cho đến nay không có việc dịch chuyển ranh giới để lấn đất của anh H.

Thứ ba, vị trí đất mà anh H cho rằng anh H2 lấn chiếm là bao gồm cả một phần căn nhà mà anh T4 đã xây dựng từ năm 1994, trong khi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp từ ông Q, chị T5 cho đến anh H2 thì căn nhà G là thuộc quyền sở hữu của anh H2 đã được cấp Giấy chứng nhận.

Thứ tư, nếu anh H cho rằng anh H2 lấn 35,9m², trong khi đo đạc diện tích đất anh H2 đang sử dụng là 208m², sau khi trừ đi phần diện tích đất 13,7m² trước đây bà N, ông Q1 để cho ông Q, bà T5 thì diện tích còn lại là 194,3m², nếu trừ tiếp diện tích đất mà anh H cho rằng anh H2 lấn 35,9m², tức là diện tích đất còn lại của anh H2 chỉ 158,4m² trong khi đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh H2 được cấp là 197,8m².

Do vậy anh H2 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh H.

3. Lời khai có tại hồ sơ của bà Nguyễn Thị Thanh T2, ông Nguyễn Ngọc T4, ông Đặng Đức Q1 và bà Hồ Thị N (người sử dụng đất ranh giới phía Đông thửa đất 40(01)), bà Trần Thị L (người sử dụng đất ranh giới phía Tây thửa đất 50(6)) thể hiện: Ông T1, bà T2 chuyển nhượng một phần đất của mình cho anh T4 và cả hai xây dựng nhà ở. Ranh giới giữa hai thửa đất đã được xác định từ thời điểm anh T4 xây dựng nhà là tường nhà, tường rào do anh T4 tự làm và ranh giới này không thay đổi cho đến nay.

4. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã A tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Dương Quốc H về việc buộc bị đơn anh Nguyễn Trọng H2 phải tháo dỡ toàn bộ công trình, vật kiến trúc và trả lại phần đất lấn chiếm là 35,9m². Buộc anh H phải chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 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 được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn anh Trần Dương Quốc H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn anh Nguyễn Trọng H2 phải trả lại diện tích đất lấn chiếm tại Tổ F, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thì

đây là vụ án “Tranh chấp về quyền sử dụng đất”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai.

[2] Về nội dung yêu cầu khởi kiện: Nguyên đơn anh H yêu cầu bị đơn anh H2 phải tháo dỡ toàn bộ công trình, vật kiến trúc và trả lại diện tích đất lấn chiếm là 35,9m². Cụ thể vị trí đất lấn chiếm:

+ Phía Đông giáp nhà và đất còn lại của anh H2 có chiều dài 42.6m;

+ Phía Tây giáp đất của anh H có chiều dài 7,53m + 11,0m + 4,08m + 6,0m + 8,3m + 4,3m;

+ Phía Nam giáp đường bê tông, cách tim đường 5m có chiều dài 0,1m;

+ Phía Bắc là điểm cuối phía Tây Bắc thửa đất số 41 của anh H2.

Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về nguồn gốc, thực tế quá trình sử dụng và ranh giới giữa thửa đất số 50(6) và thửa đất số 01(40) nay là thửa 41(40): Căn cứ lời khai của bà Nguyễn Thị Thanh T2 (bút lục số 88), ông Nguyễn Ngọc T4 (bút lục số 87), bà Trần Thị L (bút lục số 92), ông Đặng Đức Q1 và bà Hồ Thị N (bút lục số 90, 91), lời trình bày của các đương sự và các hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất, có căn cứ xác định thửa đất số 50(6) và thửa đất số 01(40) có nguồn gốc là của ông Trần Văn T1 (đã chết) và bà Nguyễn Thị Thanh T2. Từ năm 1994 ông T1, bà T2 chuyển nhượng thửa 01(40) cho em bà T2 là anh Nguyễn Ngọc T4, anh T4 xây dựng nhà ở, làm hàng rào trên phần đất nhận chuyển nhượng. Ranh giới phía Tây thửa đất số 01(40) được xác định bằng tường nhà của anh T4 và hàng rào trụ bê tông, lưới B40 do anh T4 xây dựng. Năm 2012 anh T4 chuyển nhượng thửa 01(40) và nhà trên đất cho anh Lê Như Q và chị Ngô Thị Huyền T5. Năm 2017 chị T5, anh Q bán nhà và chuyển nhượng thửa 01(40) cho anh Nguyễn Trọng H2. Quá trình sử dụng thửa đất từ thời điểm anh T4 chuyển nhượng cho anh Q, chị T5 và chuyển nhượng lại cho anh H2 thì ranh giới phía Tây của thửa đất vẫn không thay đổi. Đối với thửa đất số 50(6) ông T1, bà T2 xây dựng nhà ở từ năm 1994, năm 2018 ông T1, bà T2 thỏa thuận phân chia tài sản, chuyển nhà và thửa đất số 50(6) là tài sản riêng của ông T1, năm 2020 ông T1 tặng cho con là chị Trần Thị Cẩm T, năm 2023 chị T bán nhà và chuyển nhượng thửa đất số 50(6) cho anh Trần Dương Quốc H. Quá trình sử dụng đất ranh giới phía Đông thửa đất số 50(6) vẫn không thay đổi từ thời điểm ông T1, bà T2 sử dụng cho đến thời điểm chuyển nhượng cho anh H. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/5/2024 xác định ranh giới giữa hai thửa đất, phần phía trước được xác định bằng tường xây gạch, tường nhà của anh H2, phần phía sau được xác định bằng hàng rào trụ bê tông, lưới B40, phần tường nhà và hàng rào đều xây dựng từ thời điểm anh T4 sử dụng. Như vậy ranh giới hai thửa đất đã được xác định từ thời điểm năm 1994, khi ông T1, bà T2 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc T4 và ranh giới này không thay đổi cho đến nay.

[2.2] Về việc cấp quyền sử dụng đất theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 50(6) và thửa đất số 01(40) (nay là thửa số 41(40)): Từ năm 1994 giữa ông T1, bà T2 và anh T4 đã có thỏa thuận chuyển nhượng đất và anh T4

đã xây dựng nhà ở, đến ngày 20/01/2012 ông T1, bà T2 mới được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số BH 172034 đối với nhà và đất tại thửa đất số 50(6) và thửa 01(40), trên Giấy chứng nhận ghi nhận quyền sở hữu căn nhà G1 (thuộc thửa đất 50(6) của ông T1, bà T2) và căn nhà G2 (thuộc thửa đất 01(40) thực tế là của anh T4). Ngày 16/02/2012 ông T1, bà T2 lập hợp đồng chuyển nhượng nhà và thửa đất số 01(40) cho anh Q, chị T5, thực chất đây là việc chuyển nhượng nhà và đất của anh T4 cho anh Q, chị T5. Anh Q, chị T5 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số BI 710362 ngày 28/3/2012 đối với thửa đất số 01(40) và căn nhà G2. Năm 2023 anh Q, chị T5 chuyển nhượng nhà và đất cho anh Nguyễn Trọng H2 và anh H2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số CI 879426 ngày 13/6/2017. Theo Sơ đồ ghi nhận trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 710362 và số CI 879426 thì ranh giới phía Tây thửa 01(40) nay là thửa 41(40) phần phía trước là tường nhà G và kéo thành một đường thẳng từ trước ra sau. Còn ranh giới hiện trạng ở phía Tây của thửa 41(40), được các bên xác lập từ năm 1994 cho đến hiện nay không có biến động, lại là đường gấp khúc. Như vậy rõ ràng đã có sai sót trong đo vẽ, lập sơ đồ tách thửa đất số 50(6) và thửa 01(40), khi ông T1, bà T2 chuyển nhượng nhà, đất cho anh Q, chị T5 vào năm 2012. Do vậy sơ đồ được ghi nhận trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số BI 710362 ngày 28/3/2012 là không phù hợp với hiện trạng thực tế các bên thỏa thuận chuyển nhượng và sơ đồ này được giữ nguyên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số CI 879426 ngày 13/6/2017 cấp cho bị đơn anh Nguyễn Trọng H2.

[2.3] Từ những phân tích trên cho thấy không có cơ sở để xác định bị đơn anh H2 đã tự ý dịch chuyển ranh giới và lấn chiếm vào đất của nguyên đơn anh H, nên không có hành vi lấn đất. Do vậy nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải tháo dỡ công trình, kiến trúc để trả lại phần đất đúng theo như Sơ đồ trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là không có căn cứ để chấp nhận. Hội đồng xét xử đồng ý với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Xác định có sai sót khi đo đạc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, để bảo đảm ổn định về pháp lý trong việc sử dụng đất, người sử dụng đất được quyền thực hiện đăng ký biến động ranh giới phía Tây và phía Nam của thửa đất 41(40) (cũ là 01(40)); đăng ký biến động ranh giới phía Đông, phía Nam của thửa 50(6) cho phù hợp với hiện trạng sử dụng được xác định tại kết quả xem xét, thẩm định ngày 08/5/2024.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.600.000đ. Do yêu cầu của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản.

[4] Về án phí: Do đây là vụ án tranh chấp về quyền sử dụng đất mà Tòa án không xem xét giá trị, chỉ xem xét đến quyền sử dụng đất của ai nên theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 thì án phí đương sự phải chịu là án phí không có giá ngạch. Yêu cầu khởi kiện của nguyên

đơn không được Tòa án chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14. Bị đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 166, Điều 170 và Điều 203 của Luật Đất đai;

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 của 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, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Dương Quốc H về việc buộc bị đơn anh Nguyễn Trọng H2 phải tháo dỡ công trình, vật kiến trúc, trả lại diện tích đất lấn chiếm là 35,9m².

Cá nhân, cơ quan, tổ chức sử dụng thửa đất số 41, tờ bản đồ số 40, tại Tổ F, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai, được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền thực hiện đăng ký biến động quyền sử dụng đất đối với ranh giới phía Tây và phía Nam của thửa đất theo hiện trạng kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/5/2024; Cá nhân, cơ quan, tổ chức sử dụng thửa đất số 50, tờ bản đồ số 40, tại Tổ F, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền thực hiện đăng ký biến động quyền sử dụng đất đối với ranh giới phía Đông và phía Nam của thửa đất theo hiện trạng kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/5/2024 (có sơ đồ kèm theo), cho phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

2. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn anh Trần Dương Quốc H phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản là 3.600.000đ (ba triệu, sáu trăm nghìn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng mà nguyên đơn đã nộp, nguyên đơn đã nộp đủ tiền chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản.

3. Về án phí: Nguyên đơn anh Trần Dương Quốc H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ. Được trừ vào tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp 300.000đ, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0012957 ngày 22/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A. Anh H đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn anh Nguyễn Trọng H2 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Tường V có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án là ngày 30/10/2024. Bị đơn anh Nguyễn Trọng H2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị H3 có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

(Kèm theo là Sơ đồ hiện trạng nhà, đất theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/5/2024).

Nơi nhận:

- VKSND thị xã A;
- Chi cục THADS TX A;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Bùi Thị Bích Thảo