TÒA ÁN NHÂN DÂN	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
THỊ XÃ HOÀNG MAI – NGHỆ AN	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 03/2018/DS-ST
Ngày: 20/11/2018
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ HOÀNG MAI, TỈNH NGHỆ AN

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ P toà: Ông Trần Ngọc Hà.

Các hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Bảy và ông Vũ Lê Tín.

Thư ký P toà: Bà Hồ Thị Huyền, Thư ký Toà án nhân dân thị xã Hoàng Mai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hoàng Mai tham gia P tòa: Bà Vũ Thị Thùy Trang - Kiểm sát viên.

Trong ngày 20 tháng 11 năm 2018, tại Hội trường toà án nhân dân thị xã Hoàng Mai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 24/2018/TLST-DS, ngày 6 tháng 6 năm 2018 theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 91/2018/QĐXXST -DS, ngày 16 tháng 10 năm 2018 giữa các đương sự:

Đồng nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn V, sinh năm 1970, có mặt.

Chị Lê Thị H, sinh năm 1974, có mặt.

Đều trú tại: Thôn LS, xã QL, thị xã H, tỉnh Nghệ An.

Đồng bị đơn: Anh Hồ Văn P, sinh năm 1968, có mặt.

Chị Vũ Thị T, sinh năm 1971, có mặt.

Đều trú tại: Thôn LS, xã QL, thị xã H, tỉnh Nghệ An.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

-Bà Hồ Thị L, sinh năm 1939, vắng mặt

Trú tại: Thôn ĐT, xã QL, thị xã H, tỉnh Nghệ an.

-Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1971, vắng mặt

-Chị Hồ Thị V, sinh năm 1976, vắng mặt

Đều trú tại: Thôn LS, xã QL, thị xã H, tỉnh Nghệ an.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hoà giải và tại phiên tòa; Đồng nguyên đơn – anh Nguyễn Văn V và chị Lê Thị H đều trình bày: Năm 1992, vợ chồng anh V, chị H được UBND xã QL cấp 388m^2 đất ở, đất vườn có thu tiền lệ phí đất là 300.000đ. Năm 1998 thì được UBND huyện Quỳnh Lưu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Văn V, số bìa N 682468, với diện tích 388m^2, thửa đất số 774 tờ bản đồ số 128.79 tại thôn LS, xã QL, thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất giao thông của thôn dài 22m và đất của anh Hồ Văn P, phía Tây giáp đất hộ anh Nguyễn Văn H dài 20m, phía Nam giáp ngõ đi chung của thôn dài 18m và đất ông Phan Đồng, phía Bắc giáp đất hộ ông Lê Đình H dài 16,2m.

Năm 1993 gia đình anh P, chị T mới chuyển đến thửa đất giáp với đất của gia đình anh, chị để ở và có xin đi qua đất của vợ chồng anh chị. Tại thời điểm đó vợ chồng anh chị chưa đến xây nhà ở nên để người dân đi trên đất mà không có ý kiến gì. Năm 2001, vợ chồng anh chị làm nhà ở và có trổ ngõ đi phía tây giáp với đất nhà anh Nguyễn Văn H trong phần diện tích đất của gia đình và xây tường bao xung quanh; lúc đó gia đình anh P có tiếp tục sang xin đi nhờ ngõ. Năm 2011, cả hai gia đình không đi ngõ này nữa, cả hai gia đình đã xây bịt kín ngõ lại; sau khi xây bịt ngõ đi lại thì gia đình anh, chị quản lý, sử dụng diện tích ngõ đi này và nhà anh P, chị T đi qua ngõ theo bản đồ địa chính vẽ năm 1996 hiện nay gia đình anh P đang đi ra đường lớn, còn gia đình anh, chị trổ ngõ đi xuống phía Đông cho đến bây giờ. Năm 1995 gia đình anh Nguyễn Văn H có cho gia đình anh P đất ở đâu thì vợ chồng anh, chị không biết.

Năm 2017, UBND xã QL có chủ trương đo lại đất để làm bản đồ số thì chị T yêu cầu cán bộ đo đạc đưa diện tích đất đang tranh chấp vào diện tích đất của gia đình chị T thì vợ chồng anh, chị không đồng ý thì gia đình anh P, chị T tự ý đập bờ tường bao và mở lại ngõ đi trên phần diện tích đất của vợ chồng anh chị vào ngày 23/3/2018; Ngày 02/4/2018, gia đình anh P đã tự ý đổ bê tông ngõ đi và đã đưa vào sử dụng; Gia đình anh chị đã báo với chính quyền địa phương, cán bộ địa chính xuống làm việc và đề nghị dừng lại nhưng anh P không chịu dừng lại.

Đây là diện tích đất của anh, chị đã được UBND xã QL cấp có thu tiền và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có tứ cận không tranh chấp với các hộ liền kề; Phần đất gia đình anh P chiếm dụng của gia đình anh chị là phần đất nằm trong thửa đất được cấp của anh chị và không nằm trong diện tích đất hộ gia đình anh H.

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai anh, chị chỉ yêu cầu anh P, chị T trả 35,57m^2 đất nhưng sau khi thẩm định, đo thực tế diện tích đang tranh chấp thì anh, chị yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng anh P, chị T trả lại diện tích đất bị lấn chiếm là 38,69m^2; Qúa trình sử dụng gia đình có xây tường bao lấn ra hành lang đường phía đông và phía Bắc khoảng hơn 10m^2.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hoà giải và tại phiên tòa; Anh Hồ Văn P và chị Vũ Thị T đều trình bày: Tháng 2 năm 1993, vợ chồng anh chị được UBND xã QL cấp 380m^2 đất có thu tiền sử dụng đất 400.000đ. Sau khi nhận đất đến tháng 3/1993 anh, chị có xây nhà 02 gian cấp 4 để ở và mở ngõ đi trên diện tích đất của anh Nguyễn Văn V và anh Nguyễn Văn H cho đến năm 2015, không có tranh chấp với ai. Diện tích đất ngõ đi trên có nguồn gốc do mẹ anh Nguyễn Văn H là bà Hồ Thị L, chị Trần Thị V cho vợ chồng anh chị 2 mét đất chiều rộng giáp ranh với đất của anh V, chị H từ năm 1995. Khi cho đất thì 2 gia đình chỉ nói miệng không lập thành văn bản. Diện tích đất trên không liên quan gì đến diện tích đất của vợ chồng anh V, chị H. Năm 2008 gia đình làm ăn thua lỗ nên vợ chồng anh ,chị có thống nhất bán 120m^2 đất cho bà Hồ Thị M. Năm 1996, UBND xã QL tiến hành đo đạc lại đất thì đã lấy diện tích ngõ đi của gia đình đưa vào diện tích đất của anh V, chị H mà vợ chồng anh chị không biết. Năm 2015, do phong thủy nên vợ chồng có xin chị gái là bà Hồ Thị M mở thêm 01 ngõ đi trên đất đã chuyển nhượng cho bà M; còn ngõ cũ trước đây thì vợ chồng anh chị đã tự xây tịt lại và trồng chuối trên đó không đi ngõ đó nữa. Vào tháng 12/ 2017, bà M đòi lại đất nên vợ chồng anh chị trả lại phần đất đã mở ngõ năm 2015 cho bà M. Việc chuyển nhượng đất cho bà M thì hai bên không làm giấy tờ gì; Ngày 23/3/2018, do không có ngõ đi nên vợ chồng anh chị đã tự ý phá dỡ tường, chặt chuối, đổ bê tông mở lại ngõ đã đi thì xảy ra tranh chấp với gia đình anh V, chị H. Anh V, chị H cho rằng diện tích đất của vợ chồng anh chị mở ngõ là diện tích đất nằm trong diện tích đất đã được UBND xã QL cấp cho anh V, chị H. UBND xã QL đã tiến hành hòa giải nhưng hai gia đình không thống nhất được với nhau.

Nay anh V, chị H yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng anh, chị trả lại đất lấn chiếm là ngõ đi có diện tích 38,69m^2 tại Thôn LS, xã QL, thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An thì anh, chị không đồng ý trả lại.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; Bà Hồ Thị L, anh Nguyễn Văn H, chị Hồ Thị V đều trình bày:

Năm 1992 gia đình có nhận chuyển nhượng của UBND xã QL 01 thửa đất giá 300.000đ, vị trí thửa đất sát thửa đất gia đình chị H, anh V; Diện tích ghi trong sổ địa chính và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 490m^2, Năm 1995 khi gia đình ra làm nhà ở trên vị trí đất hiện nay đang ở thì có gia đình chị T, anh P đến

xin đến xin diện tích ngõ đi hiện nay đang tranh chấp nên gia đình đã cho gia đình chị T, anh P diện tích đất ngõ đi này; khi cho đất hai bên không lập văn bản, không gọi xóm trưởng đến làm chứng, không gọi gia đình chị H, anh V đến xác định mốc giới. Năm 2015 thì gia đình anh P, chị T xây tịt ngõ đi này lại và trồng chuối bên cạnh, đến năm 2017 thì anh P lại mở lại ngõ đi và xảy ra tranh chấp; gia đình có diện tích đất nhiều hơn diện tích đất được cấp là do được UBND xã cấp cho phần đất có cột điện; nay không yêu cầu trả lại diện tích đất đã cho.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hoàng Mai phát biểu ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án; Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân theo pháp luật tố tụng; Người tham gia tố tụng trong vụ án chấp hành pháp luật theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và phát biểu về việc giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đ□ợc thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đây là vụ án Dân sự "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

[2] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hồ Thị L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần 2 vắng mặt; anh Nguyễn Văn H, chị Hồ Thị V có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ vào khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Tòa án tiến hành đưa vụ án ra xét xử.

[3] Về vị trí diện tích phần đất ngõ đi đang tranh chấp:

Các đương sự đều thừa nhận vị trí diện tích phần đất tranh chấp là ngõ đi nằm giữa hai thửa đất số 774 và số 780 tờ bản đồ số 128.79; Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản xác minh ngày 12 tháng 9 năm 2018 đã xác định diện tích, vị trí đất theo tài liệu UBND xã QL quản lý là 38,69m^2 đất ở, đất vườn nằm trong thửa số 774 tờ bản đồ số 128.79 ở thôn LS, xã QL, thị xã Hoàng Mai.

[4] Về nguồn gốc ngõ đi đang tranh chấp:

Ngõ đi đang tranh chấp là lối đi phụ do gia đình anh P, bà T tự mở trên đất người khác để đi từ năm 1993; sau đó gia đình anh V, chị H đến ở thì mở ngõ đi này và hai gia đình đi chung đến năm 2011.

Trong quy hoạch và trong bản đồ 299, bản đồ địa chính không có ngõ đi này.

[5] Về 38,69m^2 nền bê tông xi măng ngõ đi các đương sự đều xác định đây là tài sản của anh P, chị T xây dựng; chị H, anh V đồng ý trả giá trị nền bê tông xi măng nên chấp nhận.

[6] Về xác định quyền sử dụng 38,69m^2 đất ngõ đi đang tranh chấp:

Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Biên bản xác minh ngày 12/9/2018; Bản đồ 299 và các tài liệu được lưu trữ tại UBND xã QL thì 38,69m^2 đất ngõ đi đang tranh chấp nằm trong thửa đất số 774 tờ bản đồ số 128.79 ở thôn LS, xã QL, thị xã Hoàng Mai là diện tích đất được cấp tại thửa đất số 774 tờ bản đồ số 128.79 ở thôn LS, xã QL, thị xã Hoàng Mai đã giao cho anh Nguyễn Văn V theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N- 682468, ngày 20/10/1998.

Căn cứ hồ sơ địa chính của UBND xã QL, diện tích đất cấp cho hộ gia đình anh Nguyễn Văn H và chị Trần Thị V là 490m^2, nhưng diện tích đất qua kiểm tra thực địa thì là 557,75m^2, như vậy là nhiều hơn so với hồ sơ 67,75m^2. Bên cạnh đó, theo trích lục bản đồ địa chính, giữa hai thửa đất số 780 của anh Nguyễn Văn H và thửa số 774 của anh Nguyễn Văn V không có ngõ đi mà chỉ có mốc giới chung giữa hai nhà. Việc anh P chị T và anh H, chị V, bà L khai diện tích đất tranh chấp này là của gia đình anh H cho gia đình anh P sử dụng là không có căn cứ vì ngõ đi đang tranh chấp anh P, chị T tự mở năm 1993; năm 1995 anh T, chị P mới đến xin anh H, chị V, bà L diện tích đất ngõ đi đang tranh chấp; anh H, chị V, bà L cho anh T, chị P diện tích đất ngõ đi khi chưa có cơ quan có thẩm quyền, hộ liền kề đến xác định mốc giới, diện tích đất ngõ đi thuộc thửa đất nào. Việc anh H khai diện tích đất hiện nay của gia đình anh đang sử dụng là do đã xin của UBND xã QL một thửa bên cạnh nữa nhưng qua xác minh tại UBND xã QL không có việc này nên lời khai anh H không có căn cứ. Qua xem xét thực địa, xác minh tại địa chính xã và trích lục bản đồ địa chính thì gia đình anh P chị T có ngõ đi chính về hướng Bắc.

Như vậy, đủ cơ sở kết luận diện tích 38,69m^2 đất ngõ đi đang tranh chấp nằm trong diện tích đất tại thửa đất số 774 tờ bản đồ số 128.79 ở thôn LS, xã QL, thị xã Hoàng Mai mang tên Nguyễn Văn V thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh Nguyễn Văn V, chị Lê Thị H do được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

Vì vậy, buộc anh Hồ Văn P, chị Vũ Thị T trả cho anh Nguyễn Văn V, chị Lê Thị H 38,69m^2 đất tại thửa đất số 774 tờ bản đồ số 128.79 ở thôn LS, xã QL, thị xã Hoàng Mai có giá trị là 96.725.000đ (theo biên bản định giá ngày 24/8/2018).

Để đảm bảo giá trị tài sản của các đương sự nên giao cho anh Nguyễn Văn V, chị Lê Thị H được quyền sở hữu tài sản trên đất do anh Hồ Văn P, chị Vũ Thị T xây dựng nhưng anh V, chị H phải có nghĩa vụ trả tiền giá trị tài sản nói trên cho anh P, chị H đã được định giá ngày 24/8/2018 là 3.289.000đ.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc do anh Hồ Văn P, chị Vũ Thị T phải chịu án phí dân sự phần trả lại diện tích đất và án phí tài sản được hưởng là 3.289.000đ; kỷ phần của mỗi người là ½ số tiền án phí phải chịu.

Hoàn trả cho anh Nguyễn Văn V, chị Lê Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[8] Về chi phí định giá: Anh V, chị H thỏa thuận chịu cả chi phí định giá.

Bởi các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 166, 579 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 147, Điều 277, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Uỷ Ban Thường Vụ Quốc Hội.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyễn Văn V, chị Lê Thị H buộc anh Hồ Văn P, chị Vũ Thị T trả lại 38,69m^2 đất.

Buộc anh Hồ Văn P, chị Vũ Thị T trả cho anh Nguyễn Văn V, chị Lê Thị H 38,69m^2 đất tại thửa đất số 774 tờ bản đồ số 128.79 ở thôn LS, xã QL, thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ an; Ranh giới:

Phía Nam đến Bắc tính từ mép đường đi của các hộ dân đến phần đất hộ anh P có chiều dài 20,1m.

Phía Bắc tính từ tường bao nhà anh V đến tường bao nhà anh H, đoạn giáp phần đất hộ anh P rộng 1,85m.

Phía Nam tính từ tường bao nhà anh V đến tường bao nhà anh H, đoạn giáp đường đi của các hộ dân rộng 2m (có sơ đồ kèm theo).

Giao cho anh Nguyễn Văn V, chị Lê Thị H được quyền sở hữu toàn bộ tài sản của anh Hồ Văn P, chị Vũ Thị T xây dựng trên diện tích 38,69m^2 đất ở tại thửa đất số 774 tờ bản đồ số 128.79 ở thôn LS, xã QL, thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ an gồm: 38,69m^2 nền bê tông xi măng ngõ đi có giá trị là 3.289.000đ.

Anh Hồ Văn P, chị Vũ Thị T được nhận giá trị tài sản của mình do anh Nguyễn Văn V, chị Lê Thị H trả là 3.289.000đ.

Án phí: Buộc anh Hồ Văn P, chị Vũ Thị T phải chịu 600.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm; kỷ phần của mỗi người là ½ số tiền án phí phải chịu.

Hoàn trả cho anh Nguyễn Văn V, chị Lê Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 500.000đ (Năm trăm ngàn đồng), theo biên lai thu tiền số 0007007, ngày 6/6/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Hoàng Mai.

Kể từ ngày người có đơn yêu cầu thi hành án, khoản tiền người phải thi hành án chưa thi hành án còn phải chịu thêm khoản lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chưa thi hành án tại thời điểm thanh toán.

Tr□ờng hợp Quyết định đ□ợc thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì ng□ời đ□ợc thi hành án dân sự, ng□ời phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị c□ỡng 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 đ□ợc thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự

Các đ□ơng sự có mặt có quyền kháng cáo lên Toà án nhân dân tỉnh Nghệ An trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản sao bản án.

Nơi nhận:
- VKSND thị xã Hoàng Mai;
- Chi cục THADS thị xã Hoàng Mai;
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Nghệ an
- Lưu HS.

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

Trần Ngọc Hà