TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ ĐIỆN BÀN
TỈNH QUẢNG NAM
Số: 68/2019/DS-ST
Ngày 11/9/2019
Về việc: "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 THỊ XÃ ĐIỆN BÀN - TỈNH QUẢNG NAM

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Phạm Thị Nhung.
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Trần Phi Long
2. Bà Võ Thị Lan

Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hà – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân thị xã Điện Bàn.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Điện Bàn tham gia phiên tòa***:** Bà Nguyễn Thị Thanh Thúy - Kiểm sát viên.

Trong ngày 11 tháng 9 năm 2019 tại hội trường TAND thị xã Điện Bàn, xét xử sơ thẩm C khai vụ án thụ lý số: 30/2018/TLST-DS, ngày 02 tháng 3 năm 2018 về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 67/2019/QĐXXST-DS, ngày 14 tháng 6 năm 2019 giữa.

1/Nguyên đơn: Ông Lê Hữu C - Sinh năm 1978 (có mặt)
Địa chỉ: Số 20 đường SVH, Khối 3, phường VĐ, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam

2/ Bị đơn: Bà Đặng Thị S – Sinh năm 1970 (có mặt)
Địa chỉ: Khối 5, phường ĐNT, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam

3/Người có quyền, lợi, nghĩa vụ liên quan:
+ Ông Lê Ch- Sinh năm 1954
Địa chỉ: Khối 3, phường VĐ, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam
+ Bà Lê Thị Minh H- Sinh năm 1982
Địa chỉ: Khu phố 1, thị trấn AN, huyện Đại Lộc, tỉnh Quảng Nam
Ông Lê Ch và bà Lê Thị Minh H ủy quyền cho ông Lê Hữu C đại diện
+ Ông Nguyễn Văn Th – Sinh năm 1968
Địa chỉ: Khối 5, phường ĐNT, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam
+ Ông Đặng Hữu M – Sinh năm 1942
+ Bà Võ Thị C – Sinh năm 1943
Cùng địa chỉ: Khối QL1, phường ĐNT, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

Ông Nguyễn Văn Th, ông Đặng Hữu M và bà Võ Thị C ủy quyền cho bà Đặng Thị S đại diện.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Lê Hữu C trình bày: Sau ngày quê hương giải phóng, bà Đặng Thị B đã khai hoang đất, lập vườn và làm nhà sinh sống tại Điện Nam nay là khối QL1, phường ĐNT và được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.470m^2; thửa số 12, tờ bản đồ số 5. Khi còn sống, bà B để lại di chúc thừa kế nhà và thửa đất nêu trên cho 3 người gồm: Ông Lê Hữu C, ông Lê Ch và bà Lê Thị Minh H.

Năm 2003 bà B chết, sau khi bà B chết gia đình ông C tiến hành mở thừa kế phân chia di sản của bà B để lại. Khi tiến hành lập thủ tục thì ông Đặng Hữu M hộ liền kề có ý kiến. Đến ngày 29/12/2003 UBND xã Điện Nam tiến hành đo đạt thửa đất theo hiện trạng. Căn cứ mốc giới do hộ ông M và hộ bà B thống nhất xác định, địa chính xã Điện Nam tiến hành đo đạt như sau: Phần đất mở thừa kế của hộ bà B diện tích 1065,5m^2 và phần đất ông C, ông Ch, bà H thống nhất trả cho hộ ông M diện tích 404,5m^2 là đất trồng cây lâu năm.

Sau khi tiến hành thủ tục mở thừa kế theo quy định của pháp luật đến ngày 06/7/2004 ông C, ông Ch và bà H được UBND huyện Điện Bàn cấp giấy chứng nhận QSD đất cụ thể:

+ Ông Lê Ch được cấp diện tích 385m^2 trong đó: Đất ở diện tích: 70m^2, đất vườn diện tích 315m^2, thửa đất số 12/1.

+ Ông Lê Hữu C được cấp diện tích 387m^2, trong đó: Đất ở diện tích: 65m^2, đất vườn diện tích: 322m^2, thửa đất số 12/2.

+ Bà Lê Thị Minh H được cấp diện tích 338m^2 trong đó: Đất ở diện tích: 65m^2, đất vườn diện tích: 273m^2, thửa đất số 12/3.

Tổng diện tích những người thừa kế được hưởng theo giấy chứng nhận QSD đất diện tích là 1.110m^2, tăng so với biên bản ngày 29/12/2003 diện tích 44,5m^2. Nguyên nhân tăng là do thửa đất của hộ bà B đoạn giữa bị eo, nên khi đo đạt đất làm căn cứ cấp giấy chứng nhận QSD đất cơ quan chuyên môn đo chiều dài thửa đất thẳng từ trước ra sau nên chiều dài thửa đất trong giấy chứng nhận dài hơn so với chiều dài thửa đất tại biên bản ngày 29/12/2003, phần chiều dài tăng có chồng lên phần đất mà gia đình bà B đã trả cho hộ ông M.

Đến năm 2015, ông Ch và bà H tặng cho diện tích đất được hưởng thừa kế cho ông C. Đến ngày 15/6/2018, ông C được UBND thị xã Điện Bàn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 839761 tại thửa đất 12/1, tờ bản đồ số 5; diện tích 1.110m^2.

Ông C, ông Ch, bà H đã trả cho hộ ông M đúng ranh giới đất và đủ diện tích 404,5m^2 hộ ông M nhận đất quản lý, sử dụng từ năm 2003 đến năm 2017 không ai có ý kiến gì về việc thiếu đất, sau đó ông M chuyển nhượng diện tích 404,5m^2 cho bà S. Quá trình sử dụng đất, bà S xây dựng tường rào và làm sân gạch đã lấn chiếm đất của ông C diện tích 18,7m^2. Nay ông C khởi kiện yêu cầu bà S phải tháo dỡ tài sản trả lại phần đất lấn chiếm diện tích 18,7m^2.

Bà Đặng Thị S và ông Nguyễn Văn Th trình bày: Vào năm 2017 vợ chồng bà S có nhận chuyển nhượng của ông Đặng Hữu M và bà Võ Thị C phần đất diện tích 404,5m^2, phần đất này vào năm 2003 ông Ch, ông C, bà H đã trả lại cho hộ ông M theo biên bản ngày 29/12/2003. Vào thời điểm nhận chuyển nhượng, phần đất diện tích 404,5m^2 chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất cho hộ ông M nên khi thực hiện việc chuyển nhượng hai bên chỉ viết giấy chuyển quyền, chưa lập thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật. Do tin tưởng biên bản ngày 29/12/2003 được chính quyền địa phương đo đạt, xác định mốc giới, diện tích nên khi mua đất của hộ ông M bà S không tiến hành đo đạt lại đất trên thực tế dẫn đến quá trình sử dụng đất bị thiếu so với diện tích chuyển nhượng.

Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng bà S đã xây dựng một bờ tường rào che chắn sự an toàn của nhà trẻ và sân bê tông, lát gạch tại Cơ sở bán trú trung tâm học sinh tiểu học do bà Nguyễn Thị Khánh N (con bà S) đứng tên sở hữu. Do ông C, ông Ch, bà H trả đất cho hộ ông M không đủ diện tích 404,5m^2 nên khi vợ chồng ông M bán lại cho vợ chồng bà S thiếu đất, thực tế vợ chồng bà S sử dụng đất thiếu so với diện tích đã mua. Phần đất mua của hộ ông M và tài sản trên đất là của vợ chồng bà S, do vợ chồng bà S quản lý, sử dụng, quá trình xây dựng không ai có ý kiến, không ai tranh chấp. Hiện trạng sử dụng đất vợ chồng bà S và ông C cả hai đều thiếu nên cả hai cùng chịu. Việc ông C khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà S phải tháo dỡ tài sản trả đất diện tích 18,7 m^2 vợ chồng bà S không chấp nhận.

Ông Lê Ch trình bày lời khai có trong hồ sơ vụ án như sau: Sau ngày quê hương giải phóng bà B đã khai hoang, lập vườn, làm nhà ở và được Nhà nước cấp giấy chứng nhận QSD đất vào ngày 24/11/1995 với diện tích 1.470m^2, thửa đất số 12, tờ bản đồ số 5. Mục đích sử dụng: Thổ cư. Đến ngày 20/12/2002 bà B lập di chúc thừa kế để lại cho ông Ch, cháu nội trai là ông C và cháu nội gái là bà H toàn bộ nhà và đất diện tích 1.470m^2, di chúc được UBND xã Điện Nam (cũ) chứng thực.

Sau khi bà B chết, ông Ch thực hiện di chúc của bà B và tiến hành lập thủ tục mở thừa kế sang tên theo quy định. Vào ngày 29/12/2003 đại diện UBND xã Điện Nam cùng các hộ liền kề thửa đất tiến hành đo đạt đất, kiểm tra tứ cận làm căn cứ mở thừa kế theo di chúc của bà B. Sau khi kiểm tra thống nhất với các hộ liền kề thì đại diện UBND xã Điện Nam tiến hành đo đạt và lập biên bản lập tại nhà ông Đặng Hữu M, khi lập biên bản có ông Ch tham gia. Ông Ch và ông M thống nhất như sau: Theo giấy chứng nhận QSD đất hộ Đặng Thị B có diện tích 1.470m^2, nhưng trước đây đo đạt nhầm lẫn nên trong diện tích 1.470m^2 có phần đất diện tích 404,5m^2 của hộ ông M, do đó tại biên bản ngày 29/12/2003 gia đình ông Ch thống nhất trả cho hộ ông M diện tích 404,5m^2, diện tích đất còn lại của hộ bà B theo giấy chứng nhận QSD đất là: 1.065,5m^2. Biên bản này ông Ch, ông C và bà H cùng thống nhất ký biên bản.

Sau khi tiến hành lập thủ tục mở thừa kế tài sản của bà B phân chia cho ông Ch và 2 con. Đến ngày 06/7/2004 ông Ch, ông C và bà H được cấp giấy chứng nhận QSD đất trong đó ông Ch được cấp diện tích 385m^2, ông C được cấp diện tích 387m^2 và bà H được cấp diện tích 338m^2, tổng cộng 3 giấy chứng nhận diện tích là: 1.110m^2, tăng

so với diện tích được xác định tại biên bản ngày 29/12/2003 với diện tích 44,5m^2. Nguyên nhân tăng diện tích 44,5m^2 ông Ch không rõ.

Đến ngày 14/5/2015 ông Ch và bà H thống nhất cho lại ông C toàn bộ diện tích đất được hưởng thừa kế của bà B. Trên cơ sở hợp đồng tặng cho tài sản các thửa đất được nhập lại cho ông C, đến ngày 15/6/2015 ông C được cấp giấy chứng nhận QSD đất tổng diện tích 1110m^2, thửa đất số 12/1, tờ bản đồ số 05 có sơ đồ thửa đất trong giấy chứng nhận. Quá trình ông C sử dụng đất đến nay so với thực tế có thiếu nên ông C khởi kiện yêu cầu Tòa giải quyết theo pháp luật.

Ông Đặng Hữu M trình và bà Võ Thị C trình bày lời khai có trong hồ sơ vụ án như sau: Sau giải phóng, vợ chồng ông M về quê hương xã Điện Nam sinh sống và khai hoang thửa đất lập vườn và làm nhà sinh sống. Hộ ông M khai hoang được thửa đất hiện nay đang sinh sống là thửa số 11, tờ bản đồ số 5, đồng thời khai hoang một phần đất phía sau khu vườn của hộ bà Đặng Thị B. Sau khi khai hoang vào khoảng năm 1980 ông M đã trồng cây đào lộn hột và cây dương liễu trên phần đất đã khai hoang phía sau thửa đất của hộ bà B. Phần đất hộ ông M khai hoang đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận QSD đất, còn phần đất hộ ông M khai hoang phía sau khu vườn hộ bà B thì nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử đụng đất vào trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà B. Khi nhận giấy chứng nhận QSD đất thì hộ ông M phát hiện chiều dài thửa đất hộ ông M và hộ bà B đều giáp mương nước nên hộ ông M phát hiện phần đất hộ ông M khai hoang phía sau khu vườn hộ bà B đã nằm trong giấy chứng nhận QSD đất của hộ bà B. Do đó năm 2003 gia đình bà B mở thừa kế ông M khiếu nại, quá trình giải quyết khiếu nại ông M chỉ rõ mốc giới đất khai hoang ông M đã trồng một số cây đào lộn hột, dương liễu, trên cơ sở đó cán bộ địa chính xã đo đạt lại diện tích là 404,5m^2 và gia đình bà B đồng ý xác nhận. Sau khi gia đình bà B trả diện tích 404,5m^2 hộ ông M tiếp tục quản lý, sử dụng có liên hệ làm giấy chứng nhận nhưng do không đủ điều kiện nên chưa làm được.

Vào năm 2003 hộ bà B trả cho hộ ông M đủ diện tích 404,5m^2, đúng mốc giới, quá trình ông M quản lý, sử dụng có ranh giới rõ ràng không ai lấn chiếm. Đến năm 2017, hộ ông M chuyển nhượng diện tích 404,5m^2 cho bà S, khi chuyển nhượng bà S không đo đạt lại nên quá trình sử dụng diện tích 404,5m^2 thiếu hay thừa thì hộ ông M không chịu trách nhiệm bà S tự chịu trách nhiệm và không liên quan đến hộ ông M.

Với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Minh H và ông Lê Ch, ông Lê Hữu C không trình bày gì thêm.

Với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn Th, ông Đặng Hữu M và bà Võ Thị C, bà Đặng Thị S không trình bày gì thêm.

Tóm tắt ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên như sau:

+ Về việc tuân theo pháp luật: Từ khi thụ lý vụ án Thẩm phán, Thư ký Tòa án và Hội đồng xét xử được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục do Bộ luật Tố tụng dân sự quy định. Các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật.

+ Về giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C. Buộc vợ chồng bà S phải tháo dỡ tài sản trả lại phần đất lấn chiếm diện tích 18,7m^2.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Lê Hữu C khởi kiện yêu cầu bà Đặng Thị S trả lại phần đất lấn chiếm. Đây là tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 BLTTDS tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án cấp huyện. Đối tượng tranh chấp là bất động sản tại phường Điện Nam Trung, thị xã Điện Bàn theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 BLTTDS vụ án dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

[2] Trong đơn khởi kiện ngày 01/3/2018 và tại các lời khai, phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ông C tranh chấp diện tích 71,25m^2, sau đó ông C thay đổi yêu cầu khởi kiện tranh chấp diện tích 18,7m^2. Do đó HĐXX đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hữu C đối với phần đất tranh chấp diện tích 52,55m^2.

Trong đơn yêu cầu phản tố ngày 24/4/2018 và tại các lời khai, phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải bà S tranh chấp diện tích 224,375m^2, sau đó bà S thay đổi yêu cầu và rút toàn bộ yêu cầu phản tố. HĐXX đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Đặng Thị S đối với phần đất tranh chấp diện tích 224,375m^2.

[3] Về nội dung tranh chấp: Hộ bà B được Nhà nước cấp giấy chứng nhận QSD đất diện tích 1.470m^2, thửa đất số 12, tờ bản đồ số 5, mục đích sử dụng: Thổ cư. Đến ngày 20/12/2002 bà B lập di chúc để lại cho ông Ch, ông C và bà H toàn bộ nhà và đất diện tích 1.470m^2, di chúc được UBND xã Điện Nam chứng thực. Sau khi bà B chết, ông Ch, ông C, bà H tiến hành mở thừa kế tài sản của bà B để lại. Ngày 29/12/2003 UBND xã Điện Nam tiến hành đo đạt đất xác định ranh giới để cơ quan tư pháp thực hiện thủ tục thừa kế. Tại biên bản xác định ranh giới ngày 29/12/2003 ông Ch, ông C, bà H và ông M thống nhất trả lại cho hộ ông M phần đất diện tích là 404,5m^2, diện tích còn lại 1.065,5m^2 được chia thừa kế cho ông C, ông Ch và bà H. Tuy nhiên quá trình lập thủ tục để cấp giấy chứng nhận QSD đất cho những người thừa kế có tổng diện tích 1.110m^2, sau đó được xác nhập 3 thửa đất lại và ngày 15/6/2015 ông C được cấp giấy chứng nhận QSD đất diện tích 1.110m^2, nhưng qua đo đạt thực tế sử dụng đất chỉ còn diện tích 1.046,8m^2, thiếu so với giấy chứng nhận QSD đất diện tích 63,2m^2, thiếu so với biên bản ngày 29/12/2003 diện tích 18,7m^2. Ông C căn cứ vào biên bản ngày 29/12/2003 khởi kiện đủ diện tích 1.065,5m^2 nên yêu cầu bà S phải tháo dỡ tài sản trả lại phần đất lấn chiếm diện tích 18,7m^2.

Xác định nguyên nhân đất ông C thiếu diện tích 18,7m^2 qua xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ thể hiện như sau:

+ Cạnh phía Tây thửa đất ông C giáp nhà và thửa đất ODT 11/1 của hộ Đặng Hữu M. Theo lời khai ngày 30/8/2019 của ông M cung cấp ranh giới giữa thửa đất số 12/1 của ông C và thửa đất số 11/1 của hộ ông M là một đường thẳng được xác định từ sát da tường nhà con trai ông M đến cuối thửa đất giáp tường rào của Cơ sở bán trú trung tâm học sinh tiểu học. Hai bên thống nhất ranh giới này cố định từ trước đến nay, không có tranh chấp nên phần đất thiếu của ông C không liên quan đến thửa đất số 11/1 của hộ ông M.

+ Cạnh phía Đông thửa đất ông C giáp với đường bê tông 5m: Theo biên bản xác minh ngày 30/8/2019 do đại diện UBND phường Điện Nam Trung cung cấp nguyên trước đây cạnh phía đông thửa đất của ông C giáp thửa đất ODT 13 của hộ bà Đặng Thị R, đến năm 2014 hộ bà R chuyển nhượng một phần đất tại thửa ODT 13 phía trước cho Công ty Nguyên Thịnh Phát, phần đất còn lại phía sau của hộ bà R nằm trong dự án quy hoạch khu phố chợ, Công ty Nguyên Thịnh Phát đã mở một con đường bê tông nội bộ rộng 5m nối liền với phần đất nằm trong quy hoạch khu phố chợ. Do đó phần đất làm đường và phần lề đường không liên quan đến diện tích đất của ông C cũng như diện tích đất bà S nhận chuyển nhượng của hộ ông M, nên phần đất thiếu của ông C không liên quan đến lề đường và đường bê tông nội bộ rộng 5m.

+ Cạnh phía Bắc thửa đất ông C giáp đường nhựa 773: Căn cứ công văn số: 103/TNMT ngày 12/4/2019 của Phòng Tài nguyên và môi trường thị xã Điện Bàn cung cấp khi lập thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất cho những người thừa kế của bà B vào năm 2004 và cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông C vào năm 2015 thì kết quả đo đạc và lập hồ sơ được UBND xã Điện Nam (cũ) và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đo đạc theo đúng hiện trạng sử dụng và diện tích của thửa đất, không mở rộng hành lang giao Th đường 773, nên phần đất thiếu của ông C không liên quan đến phần đường và hành lang giao Th của đường 773.

+ Cạnh phía Nam thửa đất ông C giáp thửa BHK 12 nay là sân chơi của Cơ sở bán trú trung tâm học sinh tiểu học: Tại biên bản ghi lời khai ngày 30/8/2019 ông M thừa nhận sau khi khai hoang vào khoảng năm 1980 ông M đã trồng cây đào lộn hột và cây dương liễu trên phần đất đã khai hoang nên ông M xác định được phần đất ông M khai hoang nằm trong thửa đất của hộ bà B. Trên cơ sở ranh giới do hộ ông M và hộ bà B thống nhất cùng xác định, cán bộ địa chính xã Điện Nam tiến hành đo đạt mốc giới tính từ cây đào lộn hột, dương liễu do ông M trồng kéo về phía nam thửa đất tiếp giáp mương nước là phần đất do ông M khai hoang với diện tích 404,5m^2, mốc giới tính từ cây đào lộn hột, dương liễu kéo về phía bắc thửa đất tiếp giáp đường 773 là phần đất của hộ bà B với diện tích 1.065,5m^2. Sau khi đo đạt chính quyền địa phương tiến hành lập biên bản ngày 29/12/2003 xác định phần đất diện tích 1.065,5m^2 là của hộ bà B làm căn cứ mở thừa kế và phần đất ông Ch, ông C, bà H đồng ý trả lại cho hộ ông M diện tích 404,5m^2, sơ đồ các cạnh, diện tích thửa đất thể hiện rõ trong biên bản ngày 29/12/2003 và diện tích 404,5m^2 trả cho hộ ông M được khấu trừ trong tổng diện tích 1.470m^2 có trong giấy chứng nhận QSD đất cấp ngày 24/11/1995 của hộ Đặng Thị B. Sau khi nhận đất sử dụng hộ ông M không có ý kiến gì về việc thiếu đất vì ông M nhận đất đúng với ranh giới do ông M tự xác định vào ngày 29/12/2003. Đến năm 2017, ông M chuyển nhượng diện tích 404,5m^2 cho bà S, quá trình sử dụng đất qua đo đạt thực tế

diện tích 301,5m^2 (chưa tính diện tích đất tranh chấp), thiếu so với giấy chuyển nhượng diện tích 103m^2. Phần đất hiện nay bà S sử dụng có cạnh phía nam tiếp giáp với mương nước, mương nước này tồn tại cố định từ trước đến nay vẫn không thay đổi, thực tế bà S sử dụng thiếu đất so với diện tích chuyển nhượng, tuy nhiên phần đất thiếu của bà S không liên quan đến diện tích đất của hộ bà B bởi lẽ diện tích đất của hộ bà B được hộ ông M và hộ bà B thống nhất xác định ranh giới vào ngày 29/12/2003 tính từ cây đào lộn hột, dương liễu do ông M trồng kéo về hướng bắc thửa đất tiếp giáp đường 773 đo được diện tích 1.065,5m^2 và hiện nay ông C chấp nhận diện tích 1.065,5m^2 trong khi đó trong giấy chứng nhận QSD đất của ông C diện tích là 1.110m^2. Mặt khác phần đất hiện nay vợ chồng bà S đang sử dụng là thửa BHK 12 do nhà nước quản lý, nhà nước chưa cấp giấy chứng nhận QSD đất cho hộ gia đình, cá nhân nào, vợ chồng bà S và vợ chồng ông M thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 404,5m^2 không đúng quy định của pháp luật về đất đai. Dó đó phần đất thiếu diện tích 18,7m^2 của ông C nằm trong thửa BHK 12 do vợ chồng bà S đang sử dụng. Việc ông C khởi kiện vợ chồng bà S lấn chiếm phần đất diện tích 18,7m^2 là có căn cứ chấp nhận.

Trên phần đất lấn chiếm diện tích 18,7m^2 có tài sản của vợ chồng bà S đã được định giá gồm: Tường rào chân gạch cao 0,7m, lưới b40 có độ dài 14,15m trị giá 4.374.200 đồng, sân bê tông, gạch đất nung diện tích 3,51m^2 trị giá 558.700 đồng. Khi vợ chồng bà S xây dựng tài sản trên đất tranh chấp, ông C không phản đối, không báo cáo với chính quyền địa phương can thiệp để đình chỉ việc xây dựng, để xử phạt vi phạm hành chính, việc xây dựng đã hoàn thành và đưa vào sử dụng từ năm 2017 là tường rào che chắn và sân chơi cho trẻ em của Cơ sở bán trú trung tâm học sinh tiểu học. Do đó để tránh gây ra thiệt hại do phải tháo dỡ tài sản, HĐXX nghĩ nên giữ nguyên hiện trạng và giao phần đất tranh chấp diện tích 18,7m^2 cho vợ chồng bà S sử dụng, vợ chồng bà S phải có nghĩa vụ thanh toán giá trị quyền sử dụng đất diện tích 18,7m^2 cho ông C là phù hợp.

Theo biên bản định giá ngày 05/7/2018 thì giá đất tranh chấp theo giá nhà nước đối với đất trồng cây lâu năm là 90.000đ/1m^2 nhưng tại phiên tòa bà S thừa nhận giá đất tại khu vực tranh chấp theo giá thị trường đối với đất ở là 8.000.000đ/1m^2, đối với đất trồng cây lâu năm là 4.000.000đ (bằng 50% giá đất ở) phần đất tranh chấp diện tích 18,7m^2 là đất trồng cây lâu năm. Do đó HĐXX nghĩ nên buộc vợ chồng bà S thanh toán cho ông C giá trị quyền sử dụng đất diện tích 18,7m^2 x 4.000.000đ/1m^2 thành tiền là: 74.800.000đ.

[4] Về án phí và chi phí tố tụng: Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, các Điều 147, 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự bà S và ông Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 3.740.000 đồng, chi phí định giá tài sản số tiền 1.000.000 đồng, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 1.000.000 đồng, ông C đã nộp tạm ứng số tiền 2.000.000 đồng, do đó ông Th và bà S phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông C số tiền 2.000.000 đồng. Đối với số tiền tạm ứng chi phí định giá tài sản bà S đã nộp 1.000.000 đồng bà S tự nguyện chịu nên HĐXX không xem xét.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 166, Điều 170 Luật Đất đai, Luật Phí và lệ phí, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Xử: Chấp nhận yêu cầu của ông Lê Hữu C đối với bà Đặng Thị S về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Buộc ông Nguyễn Văn Th và bà Đặng Thị S phải trả cho ông Lê Hữu C giá trị quyền sử dụng đất diện tích 18,7m^2 với số tiền là: 74.800.000 đồng (bảy mươi bốn triệu, tám trăm nghìn đồng).

Ông Nguyễn Văn Th và bà Đặng Thị S được quyền sử dụng đất diện tích 18,7m^2, thửa đất số 12/1, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Khối Quảng Lăng 1, phường Điện Nam Trung, thị xã Điện Bàn (trên phần đất diện tích 18,7m^2 có tài sản của vợ chồng bà S gồm: Tường rào chân gạch cao 0,7m, lưới b40 có độ dài 14,15m và sân bê tông gạch đất nung diện tích 3,51m^2). Được xác định tứ cận như sau

+ Phía Bắc giáp đất trồng cây lâu năm của ông C có độ dài: 12,55m
+ Phía Nam giáp thửa đất BHK 12 (bà S đang sử dụng) có độ dài: 12,53m
+ Phía Tây giáp đất của Cơ sở bán trú TT học sinh tiểu học có độ dài: 1,4m
+ Phía Đông giáp đường bê tông rộng 5m có độ dài: 1,6m

(kèm theo sơ đồ)

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hữu C đối với phần đất tranh chấp diện tích 52,55m^2.

Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Đặng Thị S đối với phần đất tranh chấp diện tích 224,375m^2.

Về án phí và chi phí tố tụng: Bà Đặng Thị S và ông Nguyễn Văn Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền: 3.740.000 đồng (ba triệu, bảy trăm bốn mươi nghìn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tại biên lai thu số 0009023 ngày 24/4/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Điện Bàn, số tiền còn lại ông Nguyễn Văn Th và bà Đặng Thị S phải nộp tiếp là: 3.440.000 đồng (ba triệu, bốn trăm bốn mươi nghìn đồng).

Hoàn trả cho ông Lê Hữu C số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tại biên lai thu số 0008899 ngày 02/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

Ông Nguyễn Văn Th và bà Đặng Thị S phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Lê Hữu C số tiền tạm ứng chi phí định giá tài sản và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 2.000.000 đồng (hai triệu đồng).

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.

Trong 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 thoả 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**.**

Đương sự có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Những người TGTT**;**
- VKS, THA;
- Tòa án Tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án**.**

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

(đã ký)

Phạm Thị Nhung