

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ P
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 13/2017/DS-ST
Ngày 17 tháng 8 năm 2017.
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 P, TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thắm.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Văn Ất.
2. Bà Đỗ Thị Mau.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lương Quốc Chương – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã P, tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã P, tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Viết Cường – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 8 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã P, tỉnh Đắk Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 90/2015/TLST-DS ngày 09/11/2015 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 14/2017/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 7 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Mai Ngọc S - vắng mặt.

Bà Nguyễn Thị V - có mặt.

Nơi ĐKKHKT: Tổ M, phường N, thị xã P, tỉnh Đắk Nông.

Chỗ ở hiện nay: Tổ M, phường N, thị xã P, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện hợp pháp của ông Mai Ngọc S: Bà Nguyễn Thị V, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 29/9/2015).

2. Bị đơn: Ông Đinh Công H - có mặt.

Địa chỉ: Tổ M, phường N, thị xã P, tỉnh Đắk Nông.

3. Người làm chứng:

Bà Đặng Thị Hải H- vắng mặt.

Bà Đặng Nam H - vắng mặt.

Ông Nguyễn Văn Đ - vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ M, phường N, thị xã P, tỉnh Đắk Nông.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 25/9/2015, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị V trình bày:

Ngày 15/7/2013 ông S, bà V nhận chuyển nhượng của bà Đặng Nam H 288m² đất (rộng 06m, dài 48m), đất thuộc thửa 556, tờ bản đồ số 11, địa chỉ tổ M, phường N, thị xã P, tỉnh Đắk Nông, giấy chứng nhận số BB 848410 đứng tên bà Đặng Thị Hải H (bà H nhận chuyển nhượng của bà H nhưng chưa làm thủ tục sang tên). Ngày 05/3/2014 ông S, bà V được cấp giấy chứng nhận số CH 02859, diện tích 288m², thửa số 556, tờ bản đồ 11. Năm 2014 bà V sử dụng đất làm nhà ở và để lại khoảng 18m² (rộng 06m, dài 03m) phía sau để làm đường đi chung. Do chưa làm đường nên bà V trồng chuối trên đất nhưng bị ông H nhổ chuối, tự ý cắm mốc lấn sang đất của bà và đe dọa không cho bà sử dụng đất này. Tại đơn khởi kiện ngày 25/9/2015 bà V yêu cầu ông H trả lại khoảng 18m² đất, quá trình giải quyết vụ án bà V yêu cầu ông H trả lại 18,4m² đất lấn chiếm.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Đinh Công H trình bày:

Ông H thừa nhận phần đất đang tranh chấp nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 070127, diện tích 2324m², thửa đất số 506, tờ bản đồ 11 mà bà H được chia theo biên bản tự thỏa thuận chia tài sản ngày 25/6/2010. Vì thửa đất (thửa số 216, tờ bản đồ số 11, diện tích 3528m²) mà ông được chia giáp ranh với thửa 506 nên bà H đồng ý để lại khoảng 18m² (rộng 06m, dài 03m) phía sau (phía đông) của thửa 506 để ông làm đường đi. Do đó ông cấm cọc xác định phần đất bà H để lại, đồng thời yêu cầu Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã P trích đo địa chính để làm thủ tục biến động. Theo bản trích đo địa chính ngày 26/01/2011 thì ranh giới giữa thửa số 216 và thửa số 506 là con đường đất. Ông H còn cho rằng khi mua đất bà V có biết khoảng 18m² đất phía sau của thửa 556 bà H đã cắt chia cho ông để làm đường đi, nay bà V yêu cầu trả lại ông không đồng ý.

Người làm chứng bà Đặng Thị Hải H trình bày:

Ngày 25/6/2010 bà và ông H lập biên bản phân chia tài sản chung (có chứng thực của Ủy ban nhân dân phường N, thị xã P, tỉnh Đắk Nông) thống nhất bà được quyền sử dụng thửa số 506, tờ bản đồ 11, tích 2324m² giấy chứng nhận quyền sử dụng số AP 070127; ông H được quyền sử dụng thửa số 216, tờ bản đồ số 11, diện tích 3528m², giấy chứng nhận QSD số AB 260217. Tại biên bản tự thỏa thuận chia tài sản xác định rõ vị trí phía Đông của thửa đất 506 giáp đất ông H. Bà H khẳng định không có việc bà đồng ý để lại khoảng 18m² (rộng 06m, dài 03m) phía sau (tức phía Đông) của thửa 506 cho ông H.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn Đ và bà Đặng Nam H trình bày:

Năm 2013 ông, bà chuyển nhượng cho bà V 288m² đất (rộng 06m, dài 48m), đất thuộc thửa 556, tờ bản đồ số 11, giấy chứng nhận đứng tên bà Đặng Thị Hải H

(đất này do bà H nhận chuyển nhượng của bà H). Tại thời điểm chuyển nhượng giấy chứng nhận vẫn đứng tên bà H nên các bên đồng ý làm thủ tục từ bà H sang bà V. Khi giao đất ông bà chỉ ranh giới, tứ cận đúng như giấy chứng nhận cấp cho bà H; ông H có biết nhưng không có ý kiến gì. Hiện tại ông, bà đang sử dụng đất có tứ cận phía sau (phía Đông) giáp thửa 216 của ông Hoan, tuy nhiên không hề có con đường đất nào tồn tại giữa các thửa đất này.

Tại phiên tòa nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu buộc ông H phải trả lại 18,4m² đất. Bị đơn không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa những người làm chứng bà Đặng Thị Hải H, ông Nguyễn Văn Đ và bà Đặng Nam H có đơn xin xét xử vắng mặt.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng.

Việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các điều 26, 35, 39, 147, 158, 166 và 167 Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 12, 166, 170 và 203 Luật đất đai 2013; điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; các điều 164, 181, 256 Bộ luật dân sự năm 2005: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Ngọc S và bà Nguyễn Thị V, buộc bị đơn ông Đinh Công H phải trả 18,4m² đất cho ông S, bà V.

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 quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Bà V khởi kiện yêu cầu ông H trả lại 18,4m² đất. Ông H cư trú tại tổ M, phường N, thị xã P, tỉnh Đắk Nông. Căn cứ khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì đây là tranh chấp quyền sử dụng đất, Tòa án nhân dân thị xã P, tỉnh Đắk Nông thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Tại phiên tòa sơ thẩm, những người làm chứng bà Đặng Thị Hải H, ông Nguyễn Văn Đ, bà Đặng Nam H vắng mặt nhưng họ đã có lời khai trực tiếp với Tòa án. Căn cứ Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người làm chứng.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn:

Tại đơn khởi kiện nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả 18m² đất, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn yêu cầu trả 18,4m². Mặc dù diện tích đất có sự chênh lệch so với yêu cầu khởi kiện ban đầu của nguyên đơn, tuy nhiên sự chênh lệch này tương đối nhỏ nên xét thấy không cần thiết tiến hành các thủ tục thụ lý bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02859 do Ủy ban nhân dân thị xã P, tỉnh Đắk Nông cấp ngày 05/3/2014 thì ông S, bà V được quyền sử dụng 288m² đất thuộc thửa số 556, tờ bản đồ 11, tại tổ M, phường N, thị xã P, tỉnh Đắk Nông. Nguồn gốc đất do ông H, bà H chuyển nhượng cho ông Đ, bà H và được tách từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 070127 ngày 05/5/2009, thửa số 506, tờ bản đồ 11 do UBND huyện P (cũ) cấp cho ông Đinh Công H. Ông Đ, bà H chuyển nhượng lại cho ông S, bà V theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/7/2013. Ngày 05/3/2014 ông S, bà V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02859.

Tại Biên bản xác minh do Tòa án nhân dân thị xã P lập ngày 09/5/2016 có nội dung: Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02859 ngày 05/3/2014 được thực hiện đúng quy định của pháp luật về đất đai và có giá trị pháp lý.

Tại công văn trả lời việc đo đạc lòng ghép bản đồ địa chính và trích sơ đồ lòng ghép giấy chứng nhận, bản đồ và hiện trạng sử dụng đất ngày 13/2/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã P xác định: Diện tích tranh chấp là 18,4m²; có chiều dài các cạnh: Phía Bắc dài 3,15m, phía Nam dài 03m, phía Đông dài 06m, phía Tây dài 06m; nằm trong thửa đất của bà V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02859 ngày 05/3/2014, đất thuộc thửa đất số 556, tờ bản đồ số 11.

Từ những phân tích trên, có căn cứ xác định diện tích đất tranh chấp 18,4m² đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng cho bà V. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của bà Vân là có căn cứ, cần chấp nhận.

[4] Xét yêu cầu của bị đơn:

Ông H thừa nhận đất đang tranh chấp nằm trong giấy chứng nhận QSD số AP 070127, diện tích 2324m², thửa đất số 506, tờ bản đồ 11 mà bà Đặng Thị Hải H được quyền sử dụng theo biên bản tự thỏa thuận chia tài sản chung ngày 25/6/2010 và diện tích đất này bà H đã đồng ý để lại cho ông để ông làm đường đi. Tuy nhiên ông lại không cung cấp được chứng cứ để chứng minh, trong khi đó bà H lại không thừa nhận có sự thỏa thuận này.

Ông H cho rằng ông đã yêu cầu Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã P trích đo địa chính để đăng ký biến động đối với thửa đất 216, tờ bản đồ số 11, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 260217 cấp cho ông ngày 03/2/2005. Theo bản trích đo ngày 26/01/2011 thể hiện ranh giới giữa thửa 216 và thửa 506 (cũ) là con đường. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/3/2016 của Tòa án nhân dân thị xã P xác định toàn bộ đất tranh chấp bỏ hoang; không thể hiện có con đường đi. Những người làm chứng đồng thời là người có đất liền kề bà Đặng Thị Hải H, ông Nguyễn Văn Đ và bà Đặng Nam H cũng có lời khai khẳng định không hề có con đường nào tồn tại giữa hai thửa đất 216 và 556.

Tại bản trích đo hiện trạng số 08 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã P lập ngày 18/01/2017 cũng không thể hiện có con đường phân chia giữa thửa 212 ông H đang sử dụng và thửa 556 bà V đang sử dụng.

Tại Biên bản xác minh do Tòa án nhân dân thị xã P lập ngày 09/5/2016 có nội dung: Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 260217 ngày 03/2/2005 đứng tên ông Đinh Công H được thực hiện đúng quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm cấp. Ngày 17/01/2011 ông H chỉ đăng ký biến động về thay đổi thời hạn sử dụng đất và đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại Quyết định số 261/QĐ-UBND ngày 29/3/2011 cho phép ông H được đăng ký biến động lại thời hạn sử dụng đất trồng cây lâu năm đến ngày 03/2/2045, đồng thời thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 260217, cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 964449, ngày 29/3/2011, đất thuộc thửa số 216, tờ bản đồ số 11, diện tích 3528m², địa chỉ: Tổ M, phường N, thị xã P, tỉnh Đắk Nông. Ngày 26/01/2011 ông H yêu cầu trích đo địa chính đối với thửa đất số 216, tờ bản đồ số 11 nhưng không đăng ký biến động do có sự thay đổi theo quy định của pháp luật về đất đai. Từ những phân tích và chứng cứ nêu trên, xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của ông H.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Do yêu cầu của ông H không được Tòa án chấp nhận nên ông H phải chịu toàn bộ chi phí liên quan đến việc xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, cung cấp thông tin và định giá tài sản. Bà V đã nộp tạm ứng các chi phí trên với số tiền là 3.346.229đ. Do vậy, cần buộc ông H phải hoàn trả cho bà V số tiền 3.346.229 đ.

[6] Về án phí: Do không được Tòa án chấp nhận yêu cầu nên ông H phải chịu án phí sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các điều 166, 170 và 203 Luật đất đai 2013.

Căn cứ các điều 157, 158, 165, 166 và 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

1. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Ngọc S và bà Nguyễn Thị V.

Buộc ông Đinh Công H phải trả cho ông Mai Ngọc S và bà Nguyễn Thị V 18,4m² đất thuộc thửa số 556, tờ bản đồ số 11, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 02859 do Ủy ban nhân dân thị xã P, tỉnh Đắk Nông cấp ngày 05/3/2014 cho ông Mai Ngọc S và bà Nguyễn Thị V. Đất có chiều dài các cạnh như sau: Phía Bắc giáp đất bà Đặng Thị Hải H dài 3,15m; phía Nam giáp đất bà Đặng Nam H dài 03m; phía Đông giáp đất ông Đinh Công H dài 06m; phía Tây giáp đất bà Nguyễn Thị V dài 06m (kèm theo bản án là trích sơ đồ lồng ghép giấy chứng nhận, bản đồ và hiện trạng

sử dụng đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã P, tỉnh Đắk Nông lập ngày 01/12/2016).

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Buộc ông Đinh Công H phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị V tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.346.229đ (*ba triệu ba trăm bốn mươi sáu nghìn hai trăm hai mươi chín đồng*).

3. Về án phí: Buộc ông Đinh Công H phải chịu án phí sơ thẩm là 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*). Bà V được nhận lại 250.000đ (*hai trăm năm mươi nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000435 ngày 04/11/2015 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã P, tỉnh Đắk Nông.

Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

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 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 Điều 6, 7, 7a 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 Đắk Nông;
- VKSND thị xã P;
- Chi cục THADS thị xã P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Thị Thắm

Bà và ông Hoan trước đây là vợ chồng. Trong thời kỳ hôn nhân bà và ông Hoan tạo dựng được thửa đất số 506, tờ bản đồ số 11, diện tích 2324m², giấy chứng nhận QSD số AP 070127 (BL: 59) và thửa đất số 216, tờ bản đồ số 11, diện tích 3528m², giấy chứng nhận QSD số AB 260217 (BL: 48). Năm 2009 bà và ông Hoan cắt bán cho bà Đặng Nam Hải 288m² đất thuộc thửa đất số 506 (chiều ngang 06m, chiều dài hết đất) với giá 240.000.000 đồng. Việc mua bán chỉ thỏa thuận miệng, bà Hải đã trả đủ tiền, bà và ông Hoan đã giao đất và làm thủ tục tách thửa, đất thuộc thửa 556, diện tích 288m² (BL: 60) nhưng chưa hoàn thành việc tách sổ đứng tên bà Hải.

Vì thửa đất (thửa số 216, tờ bản đồ số 11, diện tích 3528m²) mà ông được chia giáp ranh với thửa 506 nên bà Hà đồng

chịu chi phí liên quan đến việc xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, cung cấp thông tin và định giá tài sản. Do bà Nguyễn Thị Vân đã nộp tiền tạm ứng chi phí tổng cộng là 3.346.229 đồng, buộc ông.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Hoan