TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN IA GRAI** **TỈNH GIA LAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 01/2018/DS-ST

Ngày: 10-01-2018

"V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và đòi bồi thường thiệt hại về tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN IA GRAI, TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Đính;

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Mý;

2. Bà Nguyễn Thị Lan;

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Nguyễn Thái Nam – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai;

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai tham gia phiên toà***: Ông Lê Đình Hợp – Kiểm sát viên;

Trong các ngày 24-10-2017 và 10-01-2018, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 45/2016/TLST-DS, ngày 11 tháng 10 năm 2016, về việc "Tranh chấp về quyền sử dụng đất và đòi bồi thường thiệt hại về tài sản", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 27/2017/QĐXXST-DS, ngày 29 tháng 9 năm 2017, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ông Lê Đình N và bà Đỗ Thị H; Địa chỉ nơi cư trú: Tổ dân phố B, thị trấn K, huyện G, tỉnh Gia Lai; Có mặt.

2. *Bị đơn*: Ông Trần Văn T và bà Lê Thị L; Địa chỉ nơi cư trú: Tổ dân phố B, thị trấn K, huyện G, tỉnh Gia Lai; Có mặt.

3. *Người làm chứng*:

3.1 Ông Nguyễn Việt H1; Địa chỉ: Phòng Tài nguyên và môi trường huyện G, tỉnh Gia Lai; Có mặt.

3.2 Ông Đỗ Ngọc K; Địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn K, huyện G, tỉnh Gia Lai; Có mặt.

3.3 Ông Vũ Đình L1; Địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn K, huyện G, tỉnh Gia Lai; Có mặt.

3.4 Ông Nguyễn Xuân Đ; Địa chỉ: Tổ dân phố M, thị trấn K, huyện G, tỉnh Gia Lai; Có mặt.

3.5 Ông Nguyễn Ngọc B; Địa chỉ: Thôn T, thị trấn K, huyện G, tỉnh Gia Lai;

Vắng mặt.

3.6 Ông Đỗ Văn Đ1; Địa chỉ: Thôn T, thị trấn K, huyện G, tỉnh Gia Lai; Vắng mặt.

3.7 Ông Đoàn Văn C; Địa chỉ: Làng O, xã R, huyện G, tỉnh Gia Lai; Vắng mặt.

3.8 Ông Phạm Văn H2; Địa chỉ: Tổ dân phố C, thị trấn K, huyện G, tỉnh Gia Lai; Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong Đơn khởi kiện ngày 07-9-2016 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Lê Đình N và Đỗ Thị H trình bày:

Gia đình ông Lê Đình N và bà Đỗ Thị H là người được quyền sử dụng thửa đất số 16, tờ bản đồ số 95, diện tích là 344m^2 tại tổ dân phố B, thị trấn K, huyện G, tỉnh Gia Lai. Thửa đất đã được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 066492, ngày 27-11-2006, thửa đất có vị trí giới cận như sau: Đông giáp đất ông Trần Văn T, bà Lê Thị L, có cạnh dài 41,27m; Tây giáp đất nhà bà Đ và đất nhà ông T (Hiện nay đã chuyển nhượng cho ông L1), có cạnh dài 40,81m; Nam giáp đất nhà ông H-N, có cạnh dài 8,83m; Bắc giáp đường Quang Trung, có cạnh dài 7,85m. Nguồn gốc thửa đất này là do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai tạm giao cho ông N và bà H từ năm 1996, sau đó ông N và bà H làm nhà trên đất. Trước khi làm nhà thì ranh giới đất của ông N và bà H với ông T và bà L không có hàng rào và khi ông N và bà H xây dựng nhà thì phía gia đình bà L không có ý kiến gì. Đến năm 2012, phòng Tài nguyên và môi trường huyện G có đo đạc lại đất thì ông N và bà H không có nhà nên không biết. Đến ngày 28-6- 2016, ông T và bà L ngang nhiên tháo dỡ công trình xây dựng là phần nhà xây phía sau diện tích 6,2275m^2 của ông N và bà H, đồng thời xây dựng nhà sang phần đất của ông N và bà H, lấn chiếm và xây dựng trên phần đất của ông N và bà H với diện tích là 13.42m^2. Phần đất mà ông T và bà L lấn chiếm có vị trí tứ cận như sau: Đông giáp đất ông Trần Văn T, bà Lê Thị L, có cạnh dài 41,13m; Tây giáp đất ông N, bà H, có cạnh dài 41,07m; Nam giáp đất gia đình H–N, có cạnh dài 0,8m; Bắc giáp đường Quang Trung, có cạnh dài 0,01m. Việc vợ chồng ông T và bà L tự ý tháo dỡ phần nhà bếp, ông N và bà H có chứng kiến nhưng không đồng ý nên đã làm đơn khiếu nại. Ủy nhân dân thị trấn K, huyện G và Phòng Tài nguyên và môi trường huyện G cũng đã hòa giải nhiều lần nhưng không thành. Do vậy, ông N và bà H yêu cầu Tòa án buộc ông T và bà L phải tháo dỡ công trình xây dựng trên phần đất đã lấn chiếm và trả lại cho ông N và bà H phần đất có diện tích là 13.42m^2, đồng thời buộc ông T và bà L bồi thường thiệt hại do tự ý tháo dỡ công trình xây dựng có diện tích là 6,2275m^2, có trị giá là 4.788.948 đồng. Đối với phần trình bày của ông Trần Văn T và bà Lê Thị L về việc xây dựng nhà và hàng rào vào năm 1998, thì ông N và bà H đồng ý, tuy nhiên vật liệu xây dựng chỉ là xây gạch, chứ không phải móng xây đã như ông T, bà L trình bày, đồng thời khi ông

N và bà H xây nhà bếp năm 1998 thì cũng không có bất cứ thỏa thuận gì với gia đình nhà ông T, bà L về phần nhà mà ông T và bà L cho rằng ông N, bà H xây sang phần đất của họ.

2. Tại Đơn phúc đáp ngày 20-10-2016 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Trần Văn T và Lê Thị L trình bày:

Năm 1987, ông Trần Văn T có mua đất của bà Đặng Thị Kim T thửa đất được Ủy ban nhân dân huyện P (Nay là UBND huyện G) cấp năm 1984, với diện tích là 500m^2 (10m x 50m) tại tổ dân phố B, thị trấn K, huyện G, tỉnh Gia Lai, tài sản trên đất thời điểm đó có một ngôi nhà tranh, vách đất. Đất có vị trí tứ cận là: Đông giáp đất phần đất nhà ông Đ; Tây giáp đất trống (đối với phần này đã được cán bộ địa chính đến cắm mốc để phân chia ranh giới, cụ thể là đất nhà ông B, ông Tr và ông Q); Nam giáp đất sân vận động; Bắc giáp phần đường liên thôn, nay quy hoạch tên đường là Quang Trung. Đến năm 1990, ông Trần Văn T kết hôn với bà Lê Thị L, đến năm 1994 ông T, bà L làm lại nhà bằng gỗ, mái lợp ngói, vách thưng bằng ván gỗ để ở. Đến năm 1996, ông N và bà H nhận phần đất tiếp giáp phía tây thửa đất của ông T, bà L, diện tích bao nhiêu thì ông T, bà L không biết và tiến hành xây dựng nhà để ở, lúc đó mới xây hai phòng ở phía trước. Đến năm 1998, gia đình ông T, bà L có xây hàng rào móng xây đá, tường xây gạch, trụ bằng sắt, rào lưới B40, lúc xây lần đầu tiên thì bị đổ, nên sau này gia đình ông T, bà L có nói với ông N và bà H, ông T, bà L bỏ vật liệu còn ông N đứng ra xây. Cũng trong năm 1998, vợ chồng ông N và bà H tiếp tục xây dựng thêm một phòng ở và một phòng bếp phía sau, khi xây thì ông T, bà L không có ở nhà, đến khi xây xong thì ông T, bà L mới phát hiện ông N và bà H đã xây phần đuôi nhà lấn một ít sang phần đất của ông T, bà L, lúc này hàng rào tạm đã bị đổ do cột gỗ đã bị mục gãy, lúc đó ông T, bà L có bảo với ông N "Anh chị xây lấn qua đất nhà em rồi", ông N và bà H lúc đó có nói "Anh chị lỡ xây rồi thì các em cứ để anh chị ở cái đã, khi nào các em mà làm nhà thì căng dây đo lại, nếu bị đụng phần nào thì anh chị sẽ có trách nhiệm tháo dỡ phần đã lấn qua đất nhà em cho thẳng với ranh giới đã được Nhà nước cắm mốc phân chia trước đó", lúc đó có ông Nguyễn Xuân Đ là hàng xóm làm chứng, ông T, bà L vì nghĩ tình xóm nên đồng ý và để tránh rắc rối về sau này, gia đình ông T, bà L thống nhất với gia đình ông N tiến hành xây dựng hàng rào dọc theo ranh giới (mốc) đã được chính quyền địa phương chia (cắm) trước đó, lúc đó gia đình ông T, bà L mua vật liệu và ông N là người trực tiếp xây dựng, hàng rào được xây dựng cao hơn một mét từ mốc lộ giới vào tới ngang phần tường nhà phía trước của gia đình ông N thì dừng lại vì đã cấn 20cm với tường nhà ông N, phần hàng rào còn lại đoạn phía sau (tính từ ngang tường nhà phía sau, cụ thể là tường bếp) được xây móng đá và xây lên mấy lớp gạch kiên cố và được dựng cọc bê tông, lưới B40. Đến năm 2005, nhà nước tiến hành thủ tục đo đạc để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T, bà

L có làm theo thủ tục và được Ủy ban nhân dân huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 086174, ngày 09-12-2005 cho ông T, bà L. Có trích lục kèm theo, nhưng trong trích lục không ghi rõ chiều dài các cạnh của thửa đất. Diện tích thực tế mà ông T, bà L đo đạc để làm hồ sơ cấp Giấy chứng nhận là 399,8m^2. Khi nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T, bà L cũng không tiến hành đo đạc lại xem thử diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích thực tế có khớp nhau hay không. Cũng tại thời điểm đó thì ông N và bà H, cùng các hộ lân cận khác cũng làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ thời điểm năm 1996 đến trước ngày 28-6-2016 thì giữa gia đình ông T, bà L và gia đình ông N không có bất cứ tranh chấp gì xảy ra. Đến ngày 28-6-2016 khi gia đình ông T, bà L tiến hành xây dựng nhà ở, thì có căng dây đo đạc lại đất, thì đoạn ở giữa phần tường nhà ông Nghĩa xây dựng thêm năm 1998 có lấn sang đất nhà ông Tư, bà Lan khoảng từ 15cm đến 20cm, lúc đó gia đình ông Tư, bà Lan có nói với ông Nghĩa và bà Hiền, thì ông Nghĩa và bà Hiền nói là cứ theo thỏa thuận trước đây mà làm. Vì vậy, ông Tư, bà Lan tiến hành tháo dỡ 6,2275m^2 tường nhà xây tạm ở phần bếp nhà ông Nghĩa, lúc đó có sự chứng kiến của 09 người thợ xây dựng, ông C ở xã R và ông H1 là anh em họ của gia đình ông T, bà L, cùng với ông N và gia đình nhà ông N; sau khi tháo dỡ thì gia đình ông T, bà L đã cho thợ sửa lại phần tường đã tháo dỡ để gia đình ông N tiếp tục sử dụng ổn định. Vì thời điểm mở móng ông T, bà L chưa xin giấy phép xây dựng, sau này khi xin giấy phép xây dựng thì mới biết được là không thể làm thủ tục cấp phép xây dụng được vì gia đình ông N kiến nghị với chính quyền địa phương là gia đình ông T, bà L lấn chiếm đất nhà ông N. Sự việc tranh chấp trên đã được Ủy nhân dân thị trấn K, huyện G và Phòng Tài nguyên và môi trường huyện G hòa giải nhiều lần nhưng không thành. Ông N và bà H yêu cầu Tòa án buộc ông T, bà L phải tháo dỡ công trình xây dựng trên phần đất đã lấn chiếm và trả lại cho gia đình ông N phần đất có diện tích là 13.42m^2, đồng thời buộc gia đình ông T, bà L bồi thường thiệt hại do tự ý tháo dỡ công trình xây dựng của gia đình ông N, trị giá thiệt hại là 4.788.948 đồng, thì ông T, bà L hoàn toàn không đồng ý.

3. Đương sự đã giao nộp và Tòa án đã thu thập những tài liệu, chứng cứ: Đơn khởi kiện ngày 07-9-2016 của ông Lê Đình N và bà Đỗ Thị H (bản gốc); Biên bản hòa giải ngày 13-8-2016 (bản sao); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AD 066492 (bản sao); Đơn kiến nghị ngày 25-10-2016 của bà Lê Thị L (bản gốc); Đơn phúc đáp ngày 20-10-2016 của ông Trần Văn T và bà Lê Thị L (bản gốc); Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Văn T; biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất; biên bản xác nhận không tranh chấp của các hộ lân cận; giấy sang nhượng nhà ở; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 086174; 02 biên bản làm việc ngày 31-8-2016; giấy biên nhận hồ sơ số 41 (tất cả đều là bản photo); Giấy cấp đất tạm thời (bản sao); Biên bản hòa giải ngày 23-8-2016 của UBND thị trấn K (bản photo); Biên

bản làm việc ngày 11-8-2016 của Phòng Tài nguyên và môi trường huyện G (bản photo); 02 Danh sách diện tích đất của các hộ gia đình (bản photo); Bản sao về hồ sơ kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Văn T, bà Lê Thị L tại Thửa 17, tờ bản đồ số 95, tọa lạc tại thị trấn K, huyện G; bản sao hồ sơ đo vẽ năm 2012 của ông Trần Văn T; bản sao về hồ sơ kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Đình N, bà Đỗ Thị H tại Thửa 16, tờ bản đồ số 95, tọa lạc tại thị trấn K, huyện G; bản sao hồ sơ đo vẽ năm 2012 của ông Lê Đình N; Biên bản xem xét thẩm định tại chổ (bản gốc); Biên bản định giá tài sản (bản gốc); Công văn số 37 ngày 23 tháng 6 năm 2017 của Phòng Tài nguyên và môi trường huyện G (bản gốc); Biên bản lấy lời khai người làm chứng ông Nguyễn Xuân Đ, ông Nguyễn Ngọc B, ông Đỗ Văn Đ1, ông Đoàn Văn C và ông Phạm Văn H2 (bản gốc); Chứng minh nhân dân ông Đoàn Văn C và ông Phạm Văn H2 (bản photo); Công văn số 68/CV-TNMT ngày 29-12-2017 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện G.

4. Phát biểu ý kiến tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát khẳng định trong quá trình giải quyết vụ án những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật; Tại phiên tòa Hội đồng xét xử cũng đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng kể từ khi bắt đầu phiên tòa cho đến trước khi nghị án; Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Xét nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn phù hợp với quy định của pháp luật, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại các Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết. Pháp luật nội dung được áp dụng là Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật Đất đai năm 2013. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21-3-2017 có ghi nhầm lẫn về giới cận của thửa đất đang tranh chấp, cụ thể là phía Bắc và phía Nam ghi giáp đất ông T, bà L. Tuy nhiên theo sơ đồ hiện trạng của thửa đất kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và lời khai của các đương sự thì vị trí giới cận thửa đất đang có tranh chấp được xác định chính xác như sau: Đông giáp đất ông Trần Văn T, bà Lê Thị L, có cạnh dài 41,13m; Tây giáp đất ông Lê Đình N và bà Đỗ Thị H, có cạnh dài 41,07m; Nam giáp đất HN, có cạnh dài 0,8m; Bắc giáp đường Quang Trung có cạnh dài 0,01m.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng, ông Lê Đình N và bà Đỗ Thị H căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 066492, ngày 27-11-2006 của Ủy ban nhân dân huyện G cấp đối với thửa đất số 16, tờ bản đồ số 95, diện tích là 344m^2 tại tổ dân phố B, thị trấn K, huyện G, tỉnh Gia Lai khởi kiện yêu cầu ông Trần Văn T, bà Lê Thị L trả lại phần đất của ông N, bà H bị ông T, bà L lấn chiếm với diện tích là 13.42m^2 và yêu cầu ông T, bà L phải bồi thường do tháo dỡ công trình xây dựng là phần nhà xây phía sau diện tích 6,2275m^2 của ông N

và bà H. Hội đồng xét xử căn cứ vào nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cho vợ chồng ông N, bà H và ông T, bà L theo lời trình bày của các bên và chứng cứ do Ủy ban nhân dân huyện G cung cấp thấy rằng: Thửa đất của ông N và bà H được Ủy ban nhân dân huyện G tạm giao năm 1996, không có quyết định hoặc giấy tờ gì về việc giao đất nên không có căn cứ để xác định diện tích, kích thước thửa đất của ông N, bà H được tạm giao. Quá trình sử dụng đất thì năm 1996, ông N, bà H đã xây dựng nhà ở, đến năm 1998 thì xây dựng thêm phần nhà bếp, đến ngày 16-5-2005 ông N, bà H kê khai đất và đến ngày 27-11-2006 thì được Ủy ban nhân dân huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông N, bà H sử dụng đất ổn định từ khi được tạm giao đất, không có tranh chấp với ai cho đến khi ông T, bà L tháo dỡ một phần nhà bếp của họ vào ngày 28-6-2016; Thửa đất của ông T, bà L có nguồn gốc do từ năm 1987 ông T nhận chuyển nhượng của bà Đặng Thị Kim T, khi nhận chuyển nhượng thửa đất đã được Ủy ban nhân dân huyện P (Nay là UBND huyện G) cấp năm 1984, với diện tích là 500m^2 (10m x 50m). Đến năm 1990, ông T kết hôn với bà L, đến năm 1994 ông T, bà L làm lại nhà bằng gỗ, mái lợp ngói, vách thưng bằng ván gỗ để ở. Đến năm 1996, ông N và bà H nhận phần đất tiếp giáp phía tây thửa đất của ông T, bà L. Đến năm 1998, ông T, bà L mua vật liệu và ông N là người trực tiếp xây dựng hàng rào. Đến năm 2005, ông T, bà L kê khai đất và ngày 09-12-2005 được Ủy ban nhân dân huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 28-6-2016 khi gia đình ông T, bà L tiến hành xây dựng nhà ở, thì có căng dây đo đạc lại đất, thì đoạn ở giữa phần tường nhà ông N xây dựng thêm năm 1998 có lấn sang đất nhà ông T, bà L vì vậy, ông T, bà L tiến hành tháo dỡ 6,2275m^2 tường nhà xây tạm ở phần bếp nhà ông N, sau khi tháo dỡ thì ông T, bà L cũng đã cho thợ sửa lại phần tường đã tháo dỡ để gia đình ông N tiếp tục sử dụng ổn định. Đến ngày 14-7-2016 thì ông N và bà H lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở Ngân hàng về và đối chiếu với kết quả đo đạc lại thửa đất thấy thiếu đất nên mới tranh chấp đất với ông T, bà L. Như vậy có thể thấy rằng, từ khi nhận chuyển nhượng đất, được tạm giao đất, sử dụng đất và được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đến trước tháng 7-2016 thì giữa ông N, bà H với ông T, bà L là hai hộ sử dụng đất liền kề không hề có tranh chấp gì liên quan đến ranh giới quyền sử dụng đất và cả hai bên đều công nhận ranh giới đất là hàng rào được xây dựng từ năm 1998 và do chính ông N xây cho ông T, bà L. Chứng cứ là hồ sơ kê khai đất của ông N, bà H thể hiện, ông Nghĩa, bà Hiền xác định diện tích thửa đất mà họ kê khai có diện tích là 8m x 30m (Bút lục số 56), diện tích đất ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N, bà H về chiều rộng lần lượt là 7,85m và 8,83m. Tại Công văn số 37/CV-TNMT ngày 23-6-2017 và Công Văn số 68/CV-TNMT ngày 29-12-2017 của Phòng Tài nguyên và môi trường huyện G đều khẳng định việc chênh lệch diện tích đất của cả ông N, bà H và ông T, bà L là do công

nghệ, thiết bị đo đạc bản đồ tại các thời điểm khác nhau dẫn đến kết quả khác nhau và tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2005 thì kích thước thửa đất của ông N, bà H được thể hiện theo bản đồ địa chính đo đạc năm 2001. Như vậy, việc lập hồ sơ địa chính của các thửa đất đều căn cứ vào số liệu thể hiện tại bản đồ địa chính đo vẽ năm 2001 chứ không căn cứ vào hiện trạng đất mà các hộ đang sử dụng cũng là nguyên nhân dẫn đến các số liệu liên quan đến diện tích đất của cả hai hộ có sự chênh lệch lớn. Theo Ủy ban nhân dân huyện G cung cấp thì khi giao đất cho bà Đặng Thị Kim T nay là đất của ông T, bà L diện tích đất là 10m x 50m, tại bản đồ đo vẽ địa chính năm 2001 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà L lại thể hiện phía Đông dài 40,5m, phía Tây dài 40,75m, phía Nam dài 9,25m, phía Bắc dài 10,02m. Điều này cho thấy các cạnh của thửa đất của cả hai hộ có sự chênh lệch lớn giữa giấy tờ giao đất, hồ sơ kê khai đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên cần căn cứ vào ranh giới đất đã được các bên sử dụng ổn định để xác định đúng về diện tích đất mà các hộ có quyền sử dụng. Qua xem xét thẩm định tại chỗ cũng thấy rằng, diện tích đất của ông N, bà H thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 344 - 325 = 19m^2, diện tích đất của ông T, bà L thừa so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 413,2 - 398 = 15,2m^2. Tuy nhiên đối chiếu với các cạnh của của đất thì thấy rằng cạnh đất phía Nam của ông T và bà L chỉ thừa 10,05m – 10m = 0,05m theo quyết định giao đất, trong khi đó ông N và bà H yêu cầu ông T và bà L trả lại phần đất lấn chiếm phía Nam dài là 0,8m. trong khi đó phía bắc thửa đất của ông N và bà H thực tế sử dụng thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 7,85 – 7,84 = 0,01m, ông T, bà L sử dụng đất phía Bắc thừa 0,1m theo quyết định giao đất. Như vậy thấy rằng tổng chiều dài các cạnh phía bắc và phía Nam của thửa đất có chênh lệch nhiều so với tổng chiều dài trong giấy tờ về quyền sử dụng đất của cả hai hộ (Phía Bắc chỉ thừa 0,09m nhưng phía Nam thiếu đến 0,75m). Ông N, bà H cho rằng ông T và bà L lấn chiếm đất của họ và yêu cầu ông Tư và bà Lan trả lại phần đất lấn chiếm theo đúng diện tích đất họ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên qua lời khai của nguyên đơn, bị đơn và tất cả những người làm chứng thì Hội đồng xét xử thấy ranh giới giữa hai thửa đất đã được xác định rõ là hàng rào xây dựng từ năm 1998. Ông T và bà L xây dựng nhà theo ranh giới hàng rào nên không thể có việc lấn chiếm sang đất của ông N và bà H. Ông N và bà H cho rằng họ xây dựng nhà theo đúng diện tích đất của họ được cấp và họ cũng là người chứng kiến việc ông T, bà L cho người tháo dỡ phần nhà bếp vào ngày 28-6-2016 nhưng ông N, bà H không đồng ý nên dẫn đến việc họ khiếu nại và tranh chấp đất đai. Hội đồng xét xử thấy rằng, nếu ông N, bà H không xây dựng phần nhà lấn sang đất của ông T, bà L và ông N, bà H không đồng ý cho tháo dỡ thì ngày 28-6-2016 ông T và bà L không thể thực hiện việc tháo dỡ phần nhà của ông N, bà H được do có ông N, bà H cùng chứng kiến và lúc này hai bên cũng không có tranh

chấp gì, cho đến ngày 14-7-2016 thì ông N, bà H mới kiểm tra lại đất thấy thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên mới khiếu nại và tranh chấp.

Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy rằng, mặc dù hiện trạng sử dụng đất của ông N, bà H và ông T, bà L theo kết quả xem, xét thẩm định tại chỗ ngày 21-3-2017 có sự chênh lệch so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng ranh giới đất giữa các bên đã được xác định rõ ràng và sử dụng ổn định từ năm 1998 bằng hàng rào kiên cố nên không có sự lấn chiếm đất của ông T và bà L đối với đất của ông N và bà H. Ngoài chứng cứ là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông N và bà H cũng không có chứng cứ nào khác chứng minh ông T và bà L lấn chiếm đất. Do vậy, cần giữ nguyên hiện trạng đất theo đúng hàng rào để bảo đảm quyền lợi của các bên và các bên phải có nghĩa vụ điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình cho phù hợp với thực tế hiện trạng đất đang sử dụng.

Đối với yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại về tài sản, Hội đồng xét xử thấy rằng ông T và bà L không có lỗi và việc tháo dỡ nhà cũng được sự đồng ý, thống nhất của ông N và bà H như đã phân tích ở trên và ông T, bà L cũng đã cho thợ sửa lại phần tường đã tháo dỡ để ông N, bà H tiếp tục sử dụng ổn định nên không phải bồi thường.

Vì các phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy không có căn cứ để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông N và bà H về việc buộc ông T và bà L trả lại cho ông N và bà H phần đất có diện tích là 13.42m^2, có giá trị là 36.905.000 đồng và cũng không chấp nhận yêu cầu của ông N và bà H về việc buộc ông T và bà L bồi thường thiệt hại do tháo dỡ công trình xây dựng có diện tích là 6,2275m^2, có trị giá là 4.788.948 đồng.

[3] Đối với tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên căn cứ vào Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự buộc ông Lê Đình N và bà Đỗ Thị H phải liên đới chịu toàn bộ số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.700.00 đồng, ông Trần Văn T và bà Lê Thị L không phải chịu chi phí này. Ông Lê Đình N và bà Đỗ Thị H đã nộp đủ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

[4] Về án phí: Toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là (36.905.000 đồng + 4.788.948 đồng) = 41.693.948 đồng x 5% = 2.084.697 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng các Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Áp dụng Điều 584 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 101, Điều 102, Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013.

- Áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đình N và bà Đỗ Thị H về việc buộc ông Trần Văn T và bà Lê Thị L phải trả lại cho ông Lê Đình N và bà Đỗ Thị H phần đất diện tích là 13.42m^2, phần đất có vị trí tứ cận như sau: Đông giáp đất ông Trần Văn T, bà Lê Thị L, có cạnh dài 41,13m; Tây giáp đất ông Lê Đình N và bà Đỗ Thị H, có cạnh dài 41,07m; Nam giáp đất HN, có cạnh dài 0,8m; Bắc giáp đường Quang Trung có cạnh dài 0,01m;

Ông Lê Đình N và bà Đỗ Thị H có quyền sử dụng đất tại thửa 16, tờ bản đồ 95 thị trấn K, huyện G, tỉnh Gia Lai, diện tích là 325m^2. Thửa đất có tứ cận như sau: Đông giáp đất ông Trần Văn T, bà Lê Thị L, có cạnh dài 41,07m; Tây giáp đất ông T, ông Đ và ông T, bà L dài 40,6m; Nam giáp đất HN, có cạnh dài 8,03m; Bắc giáp đường Quang Trung có cạnh dài 7,84m;

Ông Trần Văn T và bà Lê Thị L có quyền sử dụng đất tại thửa 17, tờ bản đồ 95 thị trấn K, huyện G, tỉnh Gia Lai, diện tích là 413,2m^2. Thửa đất có tứ cận như sau: Đông giáp đất phần đất của ông L, bà T, có cạnh dài 41,6m; Tây giáp đất ông Lê Đình N và bà Đỗ Thị H có cạnh dài 41,07m; Nam giáp đất HN và TS, có cạnh dài 10,05m; Bắc giáp đường Quang Trung có cạnh dài 10,10m;

Ông Lê Đình N, bà Đỗ Thị H và ông Trần Văn T và bà Lê Thị L có nghĩa vụ điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình cho phù hợp với thực tế hiện trạng đất đang sử dụng theo quyết định của Bản án.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đình N và bà Đỗ Thị H về việc buộc ông Trần Văn T và bà Lê Thị L phải bồi thường thiệt hại do tháo dỡ công trình xây dựng có diện tích là 6,2275m^2, có trị giá là 4.788.948 đồng.

Buộc ông Lê Đình N và bà Đỗ Thị H phải chịu toàn bộ số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.700.000 đồng. Ông Lê Đình N và bà Đỗ Thị H đã nộp đủ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Buộc ông Lê Đình N và bà Đỗ Thị H phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 2.084.697 đồng, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Lê Đình N và bà Đỗ Thị H đã nộp là 278.375 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000120 ngày 10 tháng 10 năm 2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Gia Lai. Buộc ông Lê Đình N và bà Đỗ Thị H phải tiếp tục nộp 1.806.322 đồng tiền án phí.

Trường hợp bản án 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.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo Bản án để yêu cầu xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND huyện Ia Grai;
- Lưu HSVA, THA.

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

Lê Văn Đính