

Bản án số: 06/2017/DSTC-ST
Ngày: 05/4/2017
V/v "Tranh chấp về quyền sử
dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐIỆN BIÊN PHỦ, TỈNH ĐIỆN BIÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Bùi Thị Thu Hằng**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông: **Ngô Quang Lực**

Ông: **Lý A Hoi.**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Văn Thụ** - Cán bộ Tòa án nhân dân thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố ĐBP tham gia phiên tòa: Bà **Bùi Thị Hoi** - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 4 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố ĐBP xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số **72/2016/TLST-DSTC** ngày **01/8/2016**. Về việc "*Tranh chấp về quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2016/QĐST-DSTC ngày 06 tháng 9 năm 2016; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 01/2016/ QĐST-DSTC ngày 07/12/2016, Quyết định hoãn phiên tòa số 05/2017/QĐST-HNGĐ ngày 22/3/2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trịnh Hoài N - sinh năm 1980

Địa chỉ: Số nhà 63, tổ dân phố 01, phường M T, thành phố Đ B P, tỉnh Đ B.

- Người đại diện theo ủy quyền: ông **Trịnh Văn C**; địa chỉ: Số nhà 63, tổ dân phố 01, phường M T, thành phố ĐBP, tỉnh ĐB. (Có mặt)

2. Bị đơn: Ông Lê Quốc L

Địa chỉ: Số nhà 71, tổ dân phố 01, phường M T, thành phố Đ B P, tỉnh Đ B.
(vắng mặt)

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

1, Ông Lê Đông Đ

Địa chỉ: Số nhà 71B, tổ dân phố 01, phường M T, thành phố Đ B P, tỉnh Đ B.
(Có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa)

2, Bà Trần Thị V

Địa chỉ: Số nhà 71, tổ dân phố 01, phường M T, thành phố Đ B P, tỉnh Đ B.

- Người đại diện theo ủy quyền của bà **Trần Thị V** là ông **Lê Đông Đ.** Địa chỉ: Số nhà 71B, tổ dân phố 01, phường M T, thành phố Đ B P, tỉnh Đ B. (có đơn xin vắng mặt)

** Người làm chứng (Vắng mặt tại phiên tòa):*

1. Ông **Cà Văn X**; địa chỉ: Bản Hoong En, phường N T, thành phố ĐBP, tỉnh ĐB.

2. Bà: **Nguyễn Thị H**; trú tại: Tổ dân phố 04, phường T T, thành phố ĐBP, tỉnh ĐB;

3. Bà **Mai Thị Dủi**; trú tại: Tổ dân phố 06, phường T T, thành phố ĐBP.

4. Ông: **Nguyễn V T**; trú tại: Tổ 01, phường MT, thành phố ĐBP, tỉnh ĐB.

5. Ông: **Đỗ Ngọc Y**; trú tại: Tổ 01, phường MT, thành phố ĐBP, tỉnh ĐB.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Trịnh Hoài N và quan điểm trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trịnh Văn C ở tại các buổi hòa giải và quá trình giải quyết vụ án như sau:

Năm 1981 bố đẻ ông Trịnh Hoài N là ông Trịnh Văn C có mua một mảnh vườn của ông Cà Văn X ở bản Hoong En khoảng 1.500m² đất để làm nhà ở. Diện tích đất mua này giáp với mảnh vườn của gia đình ông K. Đến năm 1986 ông Lê Quốc L đến mua đất của gia đình ông K để làm nhà ở và xây tường rào cao 1,6m, ngăn cách phần đất giữa nhà ông Châu và nhà ông L. Ông X sau khi bán đất cho ông Châu thì đất nhà ông X còn lại 15m², (ông C không mua 15m² đất này của ông X vì diện tích đất này lùi sang đất nhà ông K), hai bên được ngăn cách bởi một hàng cây, bên kia đất nhà ông X có 04 bụi chuối và một bụi tre đang sử dụng, bên ông C trồng nhãn, khuôn viên ao quang đăng thể hiện rất rõ danh giới giữa hai bên. Sau này, ông L mua lại 15m² đất của nhà ông X vì số đất này lồm vào phần đất nhà ông L nên ông L mua lại cho vuông vườn. Trên diện tích đất 15m² ông L mua lại của ông X có 04 bụi chuối và một bụi tre đã được ngăn cách nhiều năm bằng cây thầu dầu và tre nối tiếp từ bức tường rào nhà ông L tới tường nhà bà P. Hai bên tôn trọng danh giới, không có tranh chấp.

Năm 2006, ông Trịnh Văn C chia đất cho các con và làm giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đứng tên các con của ông Châu là anh Trịnh Hoài N theo Giấy chứng nhận QSDĐ số H04823/QSDĐ mang tên Trịnh Hoài N do UBND thành phố ĐBP cấp ngày 22/5/2006 có diện tích 400m² (là phần đất đang liên quan đến diện tích đất tranh chấp). Thời điểm đó, gia đình ông L vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2007, ông L mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại giấy chứng nhận QSDĐ mang tên người sử dụng là ông Lê Quốc L và bà Trần Thị V số H07101/QSDĐ được UBND thành phố ĐBP cấp ngày 02/01/2007 có diện tích 1.127m², trong đó bao gồm diện tích đất của gia đình ông L và phần đất ông L mua thêm của ông X. Mặc dù, ông C sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trịnh Hoài N trước thời điểm gia đình ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là một năm, nhưng trong thời điểm đó, hai bên vẫn tôn trọng ranh giới, không có tranh chấp gì về đất đai.

Năm 2013, ông L tự ý chặt cành nhãn của nhà ông N hàng nhãn này, gia đình ông C (bố của ông N) trồng từ năm 1983 cùng với lô nhãn xung quanh ao. Việc này, gia đình ông C đã báo với tổ dân phố để xem xét.

Năm 2014, gia đình ông C đi HN, ông N thường xuyên vắng nhà và do có ngôi nhà ngói cũ của gia đình ông N nằm che khuất tầm nhìn nên ông N không biết việc ông L đã tự ý đập 5m tường rào cao 1,6m đã tồn tại gần 30 năm mà ông L đã xây để ngăn cách phần đất của gia đình ông L và gia đình ông C. Khi xây dựng, ông L đã lấn sâu vào phần đất của gia đình ông N để xây công trình phụ. Sau khi gia đình ông N phát hiện sự việc trên thì vợ, con ông L là bà Trần Thị V và ông Lê Đông Đ đã phải mua lại phần đất đã xây lấn trên.

Khi Ủy ban nhân dân thành phố ĐBP cho thanh tra lại toàn bộ đất sử dụng của các hộ gia đình vào năm 2011, quá trình đo đạc ông L đã chỉ sai địa giới đất cho cán bộ địa chính cầm sai hiện trạng đất sử dụng, lấn sang phần đất của gia đình ông N khoảng 30m². phần đất ông L lấn chiếm này nằm trong tổng diện tích đất ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông N khởi kiện, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố ĐBP giải quyết việc tranh chấp đất, buộc ông Lê Quốc L hoàn trả lại phần đất 30 m² ông L đã lấn chiếm có giá trị 20.000.000 đồng, thửa đất tại vị trí số 1, phường M T, thành phố ĐBP.

Sau khi có kết quả thẩm định cuối cùng vào ngày 03/11/2016, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trịnh Văn C đã có đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện với nội dung: Tại đơn khởi kiện ban đầu của ông Trịnh Hoài N khởi kiện ông Lê Quốc L lấn sang đất nhà ông N 30 m² đất, tuy nhiên số diện tích lấn chiếm này ông N mới chỉ áng chừng khoảng 30m² đất chứ không phải kết quả đo đạc của cơ quan chuyên môn. Nay, đã có kết quả cuối cùng của Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án nhân dân thành phố ĐBP thành L thì số diện tích đất thực tế ông L đang lấn sang đất nhà ông N là 71,7m². Vì vậy, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trịnh Văn C có đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố ĐBP giải quyết buộc ông L trả lại cho gia đình ông N 71,7m² đất ông L đang lấn chiếm sang nhà ông N theo kết quả đo đạc hiện trạng đất thực tế của Hội đồng thẩm định. Ông Châu chỉ yêu cầu ông L trả đất cho ông N chứ không trả giá trị bằng tiền.

****Bị đơn ông Lê Quốc L trình bày:***

Năm 1986 ông L mua đất của ông Phạm Văn K để làm nhà ở tại tổ dân phố 1, phường M T, thành phố ĐBP, tỉnh Điện Biên (có giấy mua bán đất giữa hai gia đình). Đất của gia đình ông L được hưởng từ mép bờ rào giữa đất nhà ông L và đất nhà ông Châu tại thời điểm mua. Gia đình ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Lê Quốc L và bà Trần Thị V. Cuối năm 2014, ông L đã cho con trai là anh Lê Đông Đ làm nhà lên một phần đất của ông L để ở (phần đất này giáp với đất của gia đình ông N). Quá trình xây nhà, ông Đ đã xây phần công trình phụ lấn đất sang nhà ông N (ông L cho rằng đất của ông được cấp lấn sang đất nhà ông N khi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Gia đình ông C và ông N đã sang nhà ông L để uy hiếp và đe dọa ông

Đ con trai ông L, rồi yêu cầu ông Đ thanh toán tiền phần đất mà ông Đ đã xây công trình phụ sang đất của gia đình ông N từ khoảng 8m²- 10m².

Ông L cho rằng, việc ông N khởi kiện ông về việc gia đình ông đang lấn sang đất của gia đình ông N là không đúng, vì diện tích đất tranh chấp đó là phần đất nằm trong tổng diện tích đất của gia đình ông L mua của gia đình ông K từ năm 1986. Khi ông L mua đất của ông K thì diện tích đất tranh chấp đó nằm phía Tây giáp bờ ao nhà ông Tró, phía đông giáp đất nhà ông L, phía N giáp nhà ông Ngư, phía bắc giáp đất bãi màu của nông trường Điện Biên. Trên đất, ông L vẫn đang trồng nhãn từ năm 1987 cho đến nay và đang nằm trong phần đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông L, lệch N 43⁰, lệch tây 47⁰. Trong đất đang tranh chấp có khoảng 10m² ông L mua của bà Cà Thị I năm 1989 với số tiền là 20.000 đồng. Ngoài ra, trên phần đất tranh chấp này trước khi ông L mua của ông K đã có 1 khóm tre (ông K cũng có ghi trong văn tự mua bán là có một khóm tre trên đất). Nhưng nay khóm tre đó không còn vì ông L đã phá đi.

Ông L không nhất trí với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Hội đồng xem xét thẩm định ngày 09/9/2016 và ngày 03/11/2016. Quá trình giải quyết vụ án, Ông L cung cấp cho Tòa án tờ trích lục bản đồ địa chính (bản phô tô công chứng) và ông cho rằng gia đình ông đang sử dụng đúng diện tích đất theo trích lục bản đồ thửa đất mang tên ông Lê Quốc L và bà Trần Thị V do Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cung cấp cho ông.

Ngày 28 tháng 11 năm 2016, Viện Kiểm sát nhân dân thành phố ĐBP và bị đơn ông Lê Quốc L có văn bản đề nghị Tòa án nhân dân thành phố ĐBP đưa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị V và ông Lê Đông Đ vào tham gia tố tụng trong vụ án.

Ngày 05/12/2016, Hội đồng xét xử đưa bà Trần Thị V và ông Lê Đông Đ vào tham gia tố tụng trong vụ án là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bằng thông báo bổ sung người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào Quyết định đưa vụ án ra xét xử.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Trần Thị V trình bày tại văn bản trả lời thông báo bổ sung người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ngày 28/11/2016:**

Bà V và chồng bà là ông Lê Quốc L mua đất từ năm 1986 cho đến nay vẫn nguyên vẹn, không lấn chiếm của ai. Khi vợ chồng bà về ở chỉ có 03 hộ liền kề. Phía N là đất ông Ngư và con đường đi dân sinh. Phía Tây giáp đất ông Tró (là đất của ông Châu hiện đang sử dụng). Kể từ năm 1986 đến nay, gia đình bà và gia đình ông N sống đoàn kết, không có tranh chấp gì. Đến ngày 27/1/2015, bố con ông C đã lừa con trai bà là Lê Đông Đ để bán phần đất anh Đ xây công trình phụ với số tiền 12.000.000 đồng, anh Đ đã nhiều lần đến đòi tiền nhưng bố con ông C không trả.

Bà V cho rằng gia đình bà đang sử dụng đất đúng theo sơ đồ hiện trạng trong tờ trích lục bản đồ địa chính năm 2010.

*** Tại biên bản ghi lời khai Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Đông Đ, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền cho bà Trần Thị V là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:**

Khoảng cuối tháng 12 năm 2014, được sự nhất trí của bố đẻ ông Lê Đông Đ là ông Lê Quốc L, ông Đ có xây thêm về phía sau phần đất ông Đ đang ở tại địa chỉ số nhà 71B, tổ dân phố 1, phường Mường Thanh, với diện tích $5\text{m} \times 7\text{m} = 35\text{m}^2$ trên phần đất của ông L. Sau khi xây dựng xong công trình, vào khoảng tháng 01 năm 2015 ông Trịnh Văn C (là bố đẻ của anh Trịnh Hoài N) có sang nhà ông Đ nói rằng, ông Đ đã xây dựng phần công trình phụ nhà ông Đ lấn sang đất nhà ông Trịnh Hoài N, ông Châu có nói với ông Đ, nếu ông Đ không xử lý vấn đề này thì ông C sẽ làm đơn gửi tới đơn vị nơi ông Đ đang công tác và yêu cầu vợ chồng ông Đ sang để nói chuyện với vợ chồng ông C. Khoảng hai, ba ngày sau đó thì vợ chồng ông Đ có sang gặp vợ chồng ông C để nói chuyện, mục đích ông Đ sang gặp vợ chồng ông C để làm rõ phần công trình phụ ông Đ xây dựng trên là nằm trên đất nhà ai. Trong quá trình nói chuyện với ông C, ông C có đưa ra một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Lê Quốc L, bà Trần Thị V và một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Ông Trịnh Hoài N, rồi ông C yêu cầu vợ chồng ông Đ một là đập diện tích xây dựng của nhà ông Đ mà ông C cho rằng ông Đ lấn sang đất của ông N là $8,8\text{m}^2$, hai là mua lại phần đất đó với giá trị là 12.000.000 đồng (Mười hai triệu đồng). Sau khoảng ba ngày thì vợ chồng ông Đ nhất chí với ông C về phương án mua lại diện tích đất $8,8\text{m}^2$ mà ông C cho rằng vợ chồng ông Đ đã lấn chiếm sang. Lý do ông Đ chọn phương án này để giữ tình cảm hàng xóm, láng giềng và không muốn gây mất trật tự tại tổ dân phố. Quan điểm cá nhân của ông Đ thì ông khẳng định ông không lấn sang đất nhà ông N.

Ông Đ cho rằng việc thỏa thuận mua bán đất giữa vợ chồng ông Đ và ông N, đến thời điểm này vợ chồng ông Đ đã giao đủ số tiền 12.000.000 đồng như đã thỏa thuận giữa hai bên. Tuy nhiên, ông N vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng quyền sử dụng $8,8\text{m}^2$ đất như hai bên đã thỏa thuận cho ông Đ.

Về việc ông L, bà V cho rằng ông C lừa ông Đ để bán đất và lấy số tiền trên, thì ông Đ khẳng định không có việc ông C lừa ông và cũng không có ý kiến gì. Ông Đ đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu do hai bên cung cấp để làm rõ yêu cầu khởi kiện của ông N về việc ông L lấn chiếm đất của ông N là đúng hay không đúng và có việc ông L lấn chiếm đất của ông N hay không.

***Những người làm chứng trình bày:**

- Ông Cà Văn X sinh năm 1950; Đại chỉ: Bản Hoang En, phường N T, thành phố ĐBP, tỉnh ĐB trình bày: Ông X chỉ là người thân quen với ông Trô (là bố đẻ của ông Châu), năm 1981 ông X có bán đất cho gia đình ông Châu với tổng diện tích khoảng 1.500m^2 , thửa đất đó khi bán giáp phía Bắc giáp nhà ông Láo, phía N giáp ông Dương Văn T. Ông X có biết việc ông L mua lại đất của nhà ông K. Khi đó gia đình ông X trồng cây thầu dầu có hàng rào thẳng từ nhà ông X đến nhà ông K thì đất có lượn sang đất nhà ông K khoảng 5m^2 , nhưng ông X đã cắt thẳng đất khi ông X bán cho ông Châu, ông X để lại khoảng 5m^2 vòng sang nhà ông K vì đất đang trồng chuối và 1 bụi tre. Đến năm 1989 mẹ ông X là bà Cà Thị In đã bán khoảng 5m^2 vòng sang nhà ông K trước đây cho

ông L. Ông X khẳng định vị trí diện tích đất đang tranh chấp giữa nhà ông L và nhà ông N là nằm trong diện tích đất nhà ông N.

- Những người làm chứng ông Đỗ Ngọc Y, bà Mai Thị D, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn T đều trú tại tổ dân phố 01, phường M T, thành phố ĐBP, tỉnh ĐB đều cho rằng: Hiện trạng đất nhà ông C có 1 bờ ao giáp nhà ông L và 1 bụi tre giáp nhà ông D. Đất nhà ông C có giáp ranh với đất nhà ông K là 1 hàng rào trồng bằng cây vông, cây găng thẳng tắp không có uốn lượn sang phía nào, sau đó ông C có cắt mấy mảnh đất cho các con của ông C, trong đó đất anh N là đất đang tranh chấp với nhà ông L.

* Tại công văn số 15/UBND-TNMT, ngày 06/01/2017 Ủy ban nhân dân thành phố ĐBP trả lời Tòa án nhân dân thành phố ĐBP về việc tranh chấp đất giữa ông Lê Quốc L và ông Trịnh Hoài N:

1) Phần diện tích đất tăng thêm đang có sự tranh chấp đất đai giữa hai gia đình ông L và ông N không thuộc diện quy hoạch giải tỏa. Trong phần diện tích đất tăng thêm thì một phần diện tích thuộc đất của gia đình ông N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04823/QSDĐ cấp ngày 22/5/2006. Phần diện tích đất tăng còn lại được cấp Giấy CNQSDĐ theo khoản 5 Điều 98; điểm d, khoản 1 Điều 99 Luật đất đai 2013.

2) Hình dạng diện tích thửa đất của gia đình ông L có sự khác biệt giữa trích lục tờ bản đồ năm 2010 và Giấy CNQSDĐ số H07101/QSDĐ được UBND thành phố ĐBP cấp ngày 02/01/2007 cho gia đình ông L bà V 1.127m². Hiện nay gia đình ông L đang được quyền sử dụng đất theo Giấy CNQSDĐ số H07101/QSDĐ được UBND thành phố ĐBP cấp ngày 02/01/2007 với tổng diện tích 1.127 m².

3) Trường hợp đo đạc lại mà ranh giới thửa đất có thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về QSDĐ và diện tích đất đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích đất ghi trên giấy tờ về QSDĐ thì phần diện tích đất chênh lệch nhiều hơn (nếu có) được xem xét cấp giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Điều 99 luật đất đai 2013. Do đó sau khi có quyết định của Tòa án về kết quả giải quyết tranh chấp đất đai giữa 02 gia đình thì UBND thành phố xem xét cấp số diện tích chênh lệch theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố ĐBP phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng như sau:

- Thẩm phán tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo đúng quy định tại các Điều 205, 206, 207, 208, 209, 210 BLTTDS.

- Ngày 16/11/2016, Thẩm phán ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử và ấn định thời gian mở phiên tòa vào hồi 07 giờ 30 phút ngày 07/12/2016. Ngày 07/12/2016 HĐXX đã ra quyết định tạm ngừng phiên tòa số 01 và ấn định thời gian mở lại phiên tòa vào hồi 14 giờ ngày 20/12/2016, Tòa án không vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử, quy định tại Điều 203 BLTTDS. Ngày 13/12/2016 Tòa án ban hành công văn số 43/CV-TA gửi UBND thành phố ĐBP đề nghị giải thích

việc diện tích đất sử dụng của ông L bà V trong Giấy CNQSD đất với Trích lục bản đồ địa chính có sự mâu thuẫn nhau.

Ngày 20/12/2016 HĐXX đã ban hành Quyết định số 03/2016 v/v Tạm đình chỉ giải quyết vụ án.

Ngày 16/01/2017 Tòa án ban hành thông báo số 01/TB-TA v/v tiếp tục giải quyết vụ án.

Sau khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử đã chuyển hồ sơ sang cho VKS nghiên cứu không vi phạm thời hạn gửi hồ sơ cho VKS.

Việc cấp, tổng đạt các văn bản tố tụng cho VKS và người tham gia tố tụng được thực hiện đầy đủ, đúng quy định của BLTTDS.

- Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự về nguyên tắc xét xử, thành phần Hội đồng xét xử, các thủ tục tại phiên tòa, có mặt đúng thời gian theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử.

- Thư ký đã thực hiện đúng quy định tại Điều 51 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Các đương sự và những người tham gia tố tụng khác cơ bản đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 70, 71, 72, 77, 78, 85, 86 và Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vi phạm: Thẩm phán không đưa bà Trần Thị V vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Như vậy việc làm này của Thẩm phán là chưa đúng với quy định tại khoản 4 Điều 68 BLTTDS.

Biện pháp tác động: VKS đã ban hành yêu cầu số 01/28.11.2016 yêu cầu Tòa án khắc phục ngay vi phạm trên.

Quan điểm của Viện kiểm sát về giải quyết nội dung vụ án tại phiên tòa như sau:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc gia đình ông Lê Quốc L trả lại cho gia đình ông Trịnh Hoài N diện tích đất mà gia đình ông Lê Quốc L đã lấn chiếm là 71,7m².

Kết luận: Áp dụng điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 163, điểm khoản 1 Điều 165, Điều 166, 175, 176, 186, 246, 579 BLDS 2015. Khoản 16 Điều 3, Điều 170, 171 luật Đất đai.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông L phải trả lại cho gia đình ông N 71,7m² đất đã lấn chiếm.

Áp dụng khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 27 pháp lệnh số 10/2009 của UBTVQH ngày 27/02/2009 pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án buộc ông Lê Quốc L phải chịu 200.000 đồng tiền án phí DSST.

Áp dụng Điều 157, 160 BLTTDS, ông Trịnh Hoài N tự nguyện chịu toàn bộ số tiền chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

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 tố tụng: Yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Hoài N thuộc trường hợp: "Tranh chấp về quyền sử dụng đất" được quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật

tổ tụng dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố ĐBP theo quy định tại Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

2. Về Nội dung:

Tài liệu có trong hồ sơ cũng như quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy: Ông Trịnh Hoài N đã được Ủy ban nhân dân thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số H04823/QSĐĐ, ngày 22/5/2006 có diện tích 400m². Xét Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên đã được cơ quan có thẩm quyền cấp theo đúng trình tự và tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật về đất đai. Tuy nhiên, tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và xác định thực trạng tài sản các hộ gia đình ngày 03/11/2016 của Tòa án nhân dân thành phố ĐBP thì diện tích đất thực tế của ông N đang sử dụng là 328,3m² (thiếu so với Giấy CNQSĐĐ được cấp là 71.7 m²).

- Xét, gia đình ông Lê Quốc L được Ủy ban nhân dân thành phố ĐBP cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số H07101/QSĐĐ tại tổ dân phố 1, phường M T, thành phố ĐBP ngày 02/01/2007 (giấy chứng nhận QSĐĐ mang tên Ông Lê Quốc L và bà Trần Thị V) với tổng diện tích đất là 1.178m² là theo đúng trình tự và tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật về đất đai. Song, tại kết quả thẩm định và sơ đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 03/11/2016 thể hiện tổng diện tích đất của gia đình ông L đang sử dụng thực tế là 1.253m² (thừa so với Giấy CNQSĐĐ được cấp là 126m²).

- Đối với diện tích 75m² đất trong tổng số đất dư thừa mà gia đình ông L đang sử dụng, có 71,7m² là đất ông L đang lấn chiếm thực tế sang đất của ông N theo kết quả thẩm định của Hội đồng xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 03/11/2016. Kết quả thẩm định này là phù hợp với công văn số 15/UBND-TNMT, ngày 06/01/2017 Ủy ban nhân dân thành phố ĐBP trả lời Tòa án nhân dân thành phố ĐBP về việc tranh chấp đất giữa ông Lê Quốc L và ông Trịnh Hoài N: *"Phần diện tích đất tăng thêm đang có sự tranh chấp đất đai giữa hai gia đình ông L và ông N không thuộc diện quy hoạch giải tỏa. Trong phần diện tích đất tăng thêm thì một phần diện tích thuộc đất của gia đình ông N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04823/QSĐĐ cấp ngày 22/5/2006. Phần diện tích đất tăng còn lại được cấp Giấy CNQSĐĐ theo khoản 5 Điều 98; điểm d, khoản 1 Điều 99 Luật đất đai 2013"...*

Những người làm chứng trong vụ án đều khẳng định danh giới giữa đất nhà ông C (nay là diện tích đất 400 m² ông C đã sang tên cho ông N) với nhà ông L là 01 hàng rào thẳng, không lồi lõm được trồng bằng cây Vông và cây Thầu dầu trước khi ông L phá đi để xây tường bao và khẳng định vị trí diện tích đất đang tranh chấp là thuộc về phần đất của gia đình ông N. Hội đồng xét xử thấy rằng, những lời khai của người làm chứng về mốc giới giữa hai gia đình ông L và gia đình ông N phù hợp với kết quả xem xét, thẩm định về mốc giới của Hội đồng thẩm định tại chỗ ngày 09/9/2016 và phù hợp với phần trình bày của nguyên đơn, phù hợp với lời khai của ông Cà Văn X là là người bán đất cho gia đình ông C từ năm 1981.

Từ những đánh giá phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở kết luận:

- Ông Trịnh Hoài N được Ủy ban nhân dân thành phố ĐBP cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước khi gia đình ông Lê Quốc L được cấp. Trong đơn khởi kiện, ông N yêu cầu ông L trả cho gia đình ông phần đất lấn chiếm là 30m². Quá trình giải quyết vụ án, sau khi có kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trịnh Văn C nhất trí với diện tích đất ông L đang lấn chiếm thực tế sang đất của ông N là 71,7m², nên ông C có đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông L phải trả cho ông N diện tích đất ông L đang lấn chiếm thực tế là 71,7m², ông C chỉ yêu cầu ông L trả lại đất lấn chiếm cho ông N chứ không trả bằng giá trị bằng tiền. Xét, việc bổ sung yêu cầu khởi kiện này của ông C là không trái với quy định của pháp luật và phù hợp với diện tích đất thực tế mà gia đình ông N còn thiếu so với diện tích đất được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ nên cần được chấp nhận. Buộc ông L phải trả lại diện tích đất lấn chiếm cho gia đình ông N 71,7m² theo quy định của pháp luật.

- Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lê Quốc L và người có quyền lợi liên, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị V cho rằng gia đình ông, bà không lấn chiếm sang đất của gia đình ông N. Tuy nhiên, theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03/11/2016 của Hội đồng xem xét thẩm định, thì diện tích đất mà gia đình ông L đang sử dụng thực tế là 1.253m² nhiều hơn so với diện tích đất gia đình ông được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 126m², trong đó có diện tích đất ông L lấn chiếm của ông N 71,7m². Sau khi đối trừ, đất của gia đình ông L vẫn thừa ra là 54,3m² so với diện tích đất gia đình ông L được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lê Quốc L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị V cung cấp chứng cứ để bảo vệ quan điểm của mình là trích lục bản đồ địa chính năm 2010 có số hiệu thửa đất 139 + 151, tờ bản đồ số 38. Địa chỉ thửa đất: Tổ 1, phường M T, thành phố ĐBP, tỉnh ĐB. Diện tích là 1.100,4 m². Tên người sử dụng đất là ông Lê Quốc L và bà Trần Thị V. Hội đồng xét xử xét, Trích lục bản đồ địa chính chỉ là một thông tin xem xét thửa đất để nhà nước theo dõi và quản lý đất đai. Theo tinh thần tại khoản 16 Điều 3 của Luật đất đai quy định về giấy tờ hợp pháp thì chỉ có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới có giá trị pháp lý cao nhất để xác định quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất. Điều này cũng phù hợp với ý kiến trả lời của Ủy ban nhân dân thành phố ĐBP tại công văn số 15/UBND-TNMT, ngày 06/01/2017: *"Hình dạng diện tích thửa đất của gia đình ông L có sự khác biệt giữa trích lục tờ bản đồ năm 2010 và Giấy CNQSDĐ số H07101/QSDĐ được UBND thành phố ĐBP cấp ngày 02/01/2007 cho gia đình ông L bà V 1.127m². Hiện nay gia đình ông L đang được quyền sử dụng đất theo Giấy CNQSDĐ số H07101/QSDĐ được UBND thành phố ĐBP cấp ngày 02/01/2007 với tổng diện tích 1.127m²".* Bởi vậy, việc ông L, bà V chỉ căn cứ vào tờ bản đồ trích lục thửa đất trên để bảo vệ quan điểm mình là không có căn cứ pháp lý và không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với số diện tích đất thừa là 54,3m² gia đình ông L đang quản lý sử dụng là đất thuộc trường hợp được xem xét cấp giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Điều 99 luật đất đai 2013. Do đó sau khi có quyết định của Tòa án về kết quả giải quyết tranh chấp đất đai giữa 02 gia đình thì ông L có quyền đề nghị UBND thành phố xem xét cấp số diện tích đất chênh lệch theo quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử không đặt vấn đề xem xét trong vụ án về phần đất thừa này của gia đình ông L.

Xét về quan điểm trình bày của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Đông Đ thấy rằng. Giữa ông Lê Đông Đ và ông Trịnh Hoài N đã có việc giao dịch mua bán 8,8 m² đất cho nhau với giá 12.000.000 đồng là có thật, Mục đích ông Đ mua đất của ông N là để giữ mối đoàn kết hàng xóm láng giềng với nhau và không muốn gây mất trật tự ở tổ dân phố, nên ông Đ đã thỏa thuận mua diện tích đất 8,8m² ông xây công trình phụ mà gia đình ông N cho là nhà ông Đ lấn sang. ông Đ khẳng định không có việc ông N lừa ông Đ trong việc mua bán đất như ông L, bà V trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, như vậy, việc ông L cho rằng gia đình ông N lừa dối ông Đ (là con trai ông L, bà V) bán 8,8 m² đất để lấy 12.000.000 đồng là không có cơ sở. Hơn nữa, vấn đề mua bán đất giữa ông Đ và ông N không phải là đối tượng khởi kiện trong vụ án này, vì trong đơn khởi kiện ông N không yêu cầu Tòa án giải quyết việc mua bán đất giữa ông Đ và ông N. Bởi vậy, việc mua bán đất trên Hội đồng xét xử không đặt vấn đề xử lý trong vụ án. Tuy nhiên, ông Đ có ý kiến cho rằng đến nay ông N vẫn chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 8,8 m² đất mua trên, việc này ông Đ và ông N cần hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của Pháp luật.

*** Về chi phí tố tụng:**

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trịnh Văn C có đơn xem xét thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất đang tranh chấp. Ông C đã tự nguyện nộp tiền chi phí cho Hội đồng thẩm định và không yêu cầu nguyên đơn chịu khoản chi phí tố tụng này. Vì vậy, Hội đồng xét xử không đặt vấn đề giải quyết, theo quy định tại Điều 157, 160 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

*** Về nghĩa vụ chịu tiền án phí :**

Ông Lê Quốc L phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm về việc ông phải trả lại phần đất thuộc quyền quản lý sử dụng của gia đình ông Trịnh Hoài N, theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 12 về án phí, lệ phí Tòa án;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

1. Áp dụng quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 166, 175, 176, 246, 579 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 16 Điều 3, Điều 170, 171 và điểm b khoản 2 Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

* Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Hoài N về việc yêu cầu ông Lê Quốc L trả lại diện tích 71,7m² đất thuộc quyền quản lý sử dụng của gia đình ông N, tại địa chỉ tổ dân phố 01, phường M T, thành phố Đ B P, tỉnh Đ B.

2. Về án phí:

Áp dụng khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 12 về án phí, lệ phí Tòa án;

- Ông Lê Quốc L phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm về việc trả lại phần đất thuộc quyền quản lý sử dụng của gia đình ông Trịnh Hoài N.

- Hoàn lại cho ông Trịnh Hoài N số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đã nộp là 500.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0001052 ngày 29/7/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên.

Áp dụng các Điều 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (05/4/2017). Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát TPĐBP;
- Các đương sự;
- Chi cục Thi hành án dân sự TPĐBP;
- Tòa án tỉnh Điện Biên;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu VP.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN CHỦ TỌA- PHIÊN TÒA**

Bùi Thị Thu Hằng