

Bản án số: 75 /2017/DS-ST
Ngày: 22-8-2017
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GIỒNG TRÔM, TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Thế Hồng

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Đặng Hữu Đức

Bà Phạm Thị Thu Trang

- Thư ký phiên toà: Bà Lê Thị Hồng Đăng, Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre tham gia phiên toà: Ông Võ Văn Bảy – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 8 năm 2017, tại hội trường xét xử Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 79/2015/TLST-DS ngày 08 tháng 5 năm 2015 về tranh chấp quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 97/2017/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 7 năm 2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trương D, sinh năm: 1965; cư trú tại: khu phố M, thị trấn T, huyện G, tỉnh Bến Tre; có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn T, sinh năm: 1958; cư trú tại: khu phố M, thị trấn T, huyện G, tỉnh Bến Tre; có mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Cao B, sinh năm: 1957;

2. Anh Nguyễn Đ, sinh năm: 1980;

Cùng cư trú tại: khu phố M, thị trấn T, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
Ông Nguyễn T, sinh năm: 1958; cư trú tại: khu phố M, thị trấn T, huyện G, tỉnh Bến Tre; là người đại diện theo ủy quyền của bà Cao B, anh Nguyễn Đ (các văn bản ủy quyền đều được xác lập ngày 05/6/2015); có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 28/4/2015, bản tự khai, biên bản hòa giải và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Trương D trình bày: Bà được nhận quyền sử dụng đất chia theo thừa kế của mẹ bà là bà Võ Q với diện tích là 363,7m² thuộc một phần thửa số 66, tờ bản đồ số 72 tọa lạc tại khu phố M, thị trấn T. Ngày

14/01/2015, Ủy ban nhân dân huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 363,7m² đất trên cho bà với số thửa mới là thửa số 241, tờ bản đồ số 72. Diện tích đất trên giáp ranh với thửa đất số 53 của ông Nguyễn TH (sinh năm 1968, trú tại: khu phố M, thị trấn T, huyện G, tỉnh Bến Tre) hiện tại do ông Nguyễn T ở nhờ. Khi bà đo đạc kiểm tra lại diện tích thực tế thấy không đúng 363,7m² do thiếu 3,57m². Bà xin trích lục lại thửa đất số 53 của ông Nguyễn TH mà ông Nguyễn T cất nhà ở nhờ thì lần chiếm qua đất của bà là 3,57m². Bà có trao đổi, thương lượng với ông T yêu cầu ông Tháo dỡ, di dời hoặc bồi thường bằng tiền cho bà và được Ủy ban nhân dân thị trấn T hòa giải nhưng ông Nguyễn T không đồng ý.

Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn T tháo dỡ phần nhà sau trả lại cho bà diện tích 3,57m² thuộc một phần thửa số 241, tờ bản đồ số 72 hoặc là phải bồi thường bằng tiền cho bà theo giá đất bà đưa ra loại đất thổ cư.

Sau khi đo đạc thực tế theo nguyên đơn chỉ ranh, bà D yêu cầu ông T trả lại cho bà diện tích đất là 1,8m², bà không đồng ý nhận giá trị đất. Bà đồng ý kết quả đo đạc, định giá, không có ý kiến gì thêm.

- *Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Nguyễn T; ông T đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Cao B và anh Nguyễn Đ trình bày:* Nguyên vào năm 1978, ông và gia đình chuyển đến sống tại khu phố M, thị trấn T. Phần đất ông đang sống nguyên là của gia đình ông Võ Văn Chúc là người anh rể trong gia đình ông. Sau đó, ông Chúc để lại cho ông Nguyễn TH. Năm 1993, ông sửa phần nhà trước, đến năm 2002, ông sửa phần nhà sau (nơi có một phần là diện tích tranh chấp), việc sửa nhà ông có xin phép chính quyền địa phương. Trong thời gian ông làm nhà không gặp bất cứ trở ngại nào của bà con láng giềng, hàng xóm. Lúc đó liền ranh với nhà ông là đất của gia đình bà Võ Q cũng không có tranh chấp hoặc khiếu nại nào về việc sửa nhà của ông vì do ông làm nhà trên diện tích đất cũ.

Vì vậy, theo yêu cầu khởi kiện của bà D thì ông không đồng ý vì ông xây nhà trên phần đất đúng như hiện trạng của ông được sử dụng từ trước đến nay chứ không có lấn qua đất của bà D. Phần đất của ông do ông đứng kê khai trong sổ mục kê nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy đất có nguồn gốc là của ông Nguyễn TH nhưng giữa ông và ông Hiếu có thỏa thuận ông được quyền quản lý, sử dụng phần đất này và không có tranh chấp với nhau.

Sau khi đo đạc thực tế theo nguyên đơn chỉ ranh, ông T không đồng ý trả lại diện tích mà bà D yêu cầu là 1,8m². Ông T không đồng ý kết quả đo đạc mà bà D chỉ ranh vì ông cho rằng ông xây dựng trên phần đất của ông được quyền sử dụng, ông có yêu cầu đo đạc lại tuy nhiên sau đó ông không yêu cầu vì theo ông phần đất ông yêu cầu đo đạc không thể phục hồi ranh được.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện G đã đưa vụ án ra xét xử. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà D đơn trình bày nếu ông T không đồng ý bồi thường cho bà số tiền 30.000.000 đồng thì bà yêu cầu ông T phải tháo dỡ phần công trình trên đất trả lại cho bà diện tích đất theo kết quả đo đạc là 1,8m². Ông T cho rằng ông không lấn chiếm diện tích đất này nhưng trong trường hợp có cơ sở xác định ông lấn chiếm thì ông đồng ý bồi thường giá trị đất theo giá Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre quy định là

3.900.000 đồng/m² chứ ông không chấp nhận theo yêu cầu của bà D là 30.000.000 đồng, ông cũng không đồng ý theo giá thị trường là 15.000.000 đồng/m².

Đại diện VKSND huyện Giồng Trôm trình bày: Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa, những người tham gia tố tụng khác đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà D, buộc ông T trả lại cho bà D giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất mà ông T lấn chiếm theo đo đạc thực tế là 1,4m².

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng:

Nguyên đơn và bị đơn đều xác định diện tích đất mà bị đơn kê khai có nguồn gốc là của ông Nguyễn TH, sinh năm 1968, trú tại: khu phố M, thị trấn T, huyện G, tỉnh Bến Tre. Tuy nhiên, nguyên đơn trình bày giữa ông và ông TH có thỏa thuận ông được quyền quản lý, sử dụng phần đất này và không có tranh chấp với nhau. Ông TH cũng có lời trình bày là ông và ông T đã thỏa thuận để ông T quản lý, sử dụng đất. Việc tranh chấp giữa bà D với ông T thì ông T có quyền quyết định, không có liên quan gì nên ông từ chối tham gia tố tụng. Vì vậy, Tòa án không triệu tập ông TH tham gia tố tụng.

[2]. Về nội dung:

Bà Trương D là chủ sử dụng thửa đất số 241, tờ bản đồ số 72 diện tích 363,7m², mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị 16m²; đất trồng cây lâu năm 347,7m², đã được UBND huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 000068, sổ vào sổ CH000068 ngày 14 tháng 01 năm 2015. Căn cứ xác lập quyền sử dụng đất của bà D là được chia thừa kế theo bản án số X/2013/DSST ngày 22/4/2013 của Tòa án nhân dân huyện G. Theo sơ đồ thửa đất mà bà D được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì liền kề với phần đất của bà D ở cạnh phía bắc có một phần giáp thửa 53 tờ bản đồ số 72 hiện do ông Nguyễn T, bà Cao B và anh Nguyễn Đ đang sử dụng đất. Qua xác minh sổ mục kê đất được lưu trữ tại Ủy ban nhân dân thị trấn T thì thửa 53 tờ bản đồ số 72 do ông Nguyễn T đứng kê khai trong sổ mục kê năm 1999 có diện tích là 58,7m², hiện chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cho rằng ông T khi sửa chữa phần nhà phía sau có xây dựng qua phần đất nên bà D khiếu nại ra UBND thị trấn T và khởi kiện ra tòa, yêu cầu ông T phải trả cho bà diện tích đo đạc thực tế theo nguyên đơn chỉ ranh là 1,8m².

Trong quá trình hòa giải tại UBND thị trấn T, ông T thừa nhận căn nhà ông đang sử dụng có lấn sang một phần đất của bà D và đồng ý bồi thường phần lấn sang theo mức quy định của Nhà nước. Bà D không đồng ý và yêu cầu ông T trả lại phần diện tích mà gia đình ông T đã lấn sang đất của bà hoặc trả giá trị bằng tiền là 30.000.000 đồng. Hai bên không Thống nhất theo mức giá bồi thường.

Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc lại hiện trạng đất các bên đang sử dụng: Đối với phần đất tranh chấp có diện tích tổng cộng là 1,8m², gồm 1,4m² đất ở tại đô thị (viết tắt là: ODT) thuộc 1 phần thửa 241 và 0,4m² đất

ODT thuộc một phần thửa 53. Phần đất tranh chấp có hình tam giác, trên phần này có một phần nhà vệ sinh, một phần hầm tự hoại và một phần nhà bếp hiện do gia đình ông T đang sử dụng. Phần còn lại của thửa 241 không có tranh chấp, có diện tích là $362,3m^2$, thiếu $1,4m^2$ so với diện tích bà D được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần còn lại của thửa 53 không có tranh chấp, có diện tích là $58,3m^2$, thiếu $0,4m^2$ so với diện tích do ông Nguyễn T đứng kê khai trong sổ mục kê năm 1999. Như vậy, thực tế đo đạc diện tích đất tranh chấp thì ngoài diện tích đã kê khai là $58,7m^2$ thì ông T có sử dụng của bà D diện tích là $1,4m^2$.

Tuy trong quá trình giải quyết vụ án, bà D luôn bảo lưu ý kiến đòi ông T phải trả lại $3,57m^2$ nhưng sau đó và tại phiên tòa thay đổi là toàn bộ diện tích tranh chấp là $1,8m^2$.

Hội đồng xét xử xét có cơ sở để buộc ông T phải trả lại cho bà D diện tích $1,4m^2$ của thửa 241 tờ bản đồ số 72. Tuy nhiên, do hiện trạng đất này phía trên phần này có một phần nhà vệ sinh, một phần hầm tự hoại và một phần nhà bếp hiện do gia đình ông T đang sử dụng mà nếu buộc đập bỏ, tháo dỡ phần này thì sẽ ảnh hưởng nhiều đến sự ổn định kết cấu phần còn lại của công trình. Mặt khác, bà D cũng đã xây dựng hàng rào đối với phần đất còn lại. Do đó, cần buộc ông T phải có nghĩa vụ trả bằng tiền giá trị diện tích $1,4m^2$ đất. Giá trị đất được xác định theo giá trị đất ở theo đơn giá được Hội đồng định giá xác định là 3.900.000 đồng/ m^2 . $1,4m^2$ đất ở tại đô thị được tính là 5.460.000 đồng. Ông T được quyền sử dụng diện tích $1,4m^2$ đất này để nhập chung với diện tích ông đã kê khai khi tiến hành làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với phần $0,4m^2$ đất ODT thuộc một phần thửa 53 là của ông T đã kê khai nên HĐXX không chấp nhận yêu cầu của bà D đối với phần này.

[3]. Về chi phí đo đạc, định giá, phí thu thập quy trình:

Ông T phải trả lại cho bà D chi phí đo đạc, định giá, phí thu thập quy trình tương ứng với số tiền mà bà D đã tạm ứng. Ông T phải trả lại cho bà D số tiền chi phí đo đạc 300.000 đồng, chi phí định giá 600.000 đồng; 60.000 đồng phí trích sao thông tin từ hồ sơ địa chính, tổng cộng là 960.000 đồng.

[4]. Về án phí:

Ông T phải chịu án phí là 5% của 5.460.000, được tính là 273.000 đồng.

Bà D phải chịu án phí là 200.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 17, 26, 203 của Luật Đất đai, Điều 688 của Bộ luật dân sự 2005, Điều 357, 468 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 27 của Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trương D đối với ông Nguyễn T về việc yêu cầu ông T phải trả cho bà D diện tích $1,4m^2$ đất ở tại đô thị thuộc một phần thửa số 241 tờ bản đồ số 72 tọa lạc tại khu phố M, thị trấn T, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Buộc ông Nguyễn T trả cho bà Trương D giá trị quyền sử dụng đất có diện tích $1,4m^2$ đất ở tại đô thị thuộc một phần thửa số 241 tờ bản đồ số 72 tọa lạc tại

khu phố M, thị trấn T, huyện G, tỉnh Bến Tre với số tiền 5.460.000 đồng (Năm triệu bốn trăm sáu mươi nghìn đồng).

Ông Nguyễn T được quyền sử dụng diện tích 1,4m² đất ở tại đô thị thuộc một phần thửa số 241 tờ bản đồ số 72 tọa lạc tại khu phố M, thị trấn T, huyện G, tỉnh Bến Tre. Phần đất có các cạnh:

Phía Bắc: giáp thửa 153 tờ bản đồ số 72;

Phía Đông: có chiều dài 0,94m;

Phía Nam: có chiều dài 3,03m.

(Có kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất kèm theo bản án và là một bộ phận không thể tách rời của bản án này).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của bà Trương D, nếu ông Nguyễn T chưa thi hành án thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả, lãi suất phát sinh do chậm trả là 10%/năm trên số tiền chậm trả.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D đối với phần tranh chấp có diện tích là 0,4m² đất ODT thuộc một phần thửa 53 tờ bản đồ số 72 tọa lạc tại khu phố M, thị trấn T, huyện G, tỉnh Bến Tre.

3. Về chi phí đo đạc, định giá, phí thu thập quy trình: Buộc ông Nguyễn T phải trả lại cho bà Trương D chi phí đo đạc, định giá, phí thu thập quy trình với số tiền là 960.000 đồng *(Chín trăm sáu mươi nghìn đồng)*.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Nguyễn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 273.000 đồng *(Hai trăm bảy mươi ba nghìn đồng)*; ông T còn phải nộp đủ số tiền này.

Bà Trương D phải chịu số tiền án phí là 200.000 đồng *(Hai trăm nghìn đồng)* nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà D đã nộp là 200.000 đồng *(Hai trăm nghìn đồng)* theo biên lai thu số 0004150 ngày 05 tháng 5 năm 2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G. Bà D đã nộp đủ án phí.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo bản án này để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm.

Trong 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 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 các Điều 6,7 và 9 của 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:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Giồng Trôm;
- Chi cục THADS huyện Giồng Trôm;
- TAND tỉnh Bến Tre;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thế Hồng