

Bản án số: 03/2019/DS-ST

Ngày: 05-6- 2019

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHƯ PǺH-TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Bảo

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Thái Trọng Bình;
2. Ông Võ Nguyên Giác .

- Thư ký phiên tòa: Ông Hà Văn Sáng – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chư PǺh, tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chư PǺh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Diệp - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Chư PǺh, tỉnh Gia Lai.

Trong ngày 05 tháng 6 năm 2019, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân huyện Chư PǺh, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 09/2018/TLST-DS ngày 19 tháng 3 năm 2018 về tranh chấp quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 13/2018/QĐXX-DS ngày 06 tháng 04 năm 2018 và Quyết định xét xử số 09c/2019/QĐST-DS ngày 09/5/2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Vũ Thị Nh, sinh năm 1976

Địa chỉ: Thôn 1, xã Biển Hồ, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.(có mặt)

Bị đơn: Ông Phạm Văn N, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Thôn 5, xã Nghĩa Hưng, huyện Chư PǺh, tỉnh Gia Lai.(có mặt)

Đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn N là ông Vũ Đình N, sinh năm 1971. Địa chỉ: Thiệu Viên, Thiệu Hóa, Thanh Hóa (Giấy ủy quyền ngày 16/4/2018) (có mặt).

Bà Phạm Thị T, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Thôn 5, xã Nghĩa Hưng, huyện Chư PǺh, tỉnh Gia Lai.(có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 18/3/2018, cùng các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn chị Vũ Thị Nh trình bày :

Chị Nh có thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số CK512154 ngày 25/07/2017, thửa đất có diện tích 458 m² nằm trong thửa đất số 06, tờ bản đồ số 61 tại thôn 5, xã Nghĩa Hưng, huyện Chư Păh, thửa đất có tứ cận như sau:

- Phía đông giáp quốc lộ 14 dài 9,23m.
- Phía tây giáp vườn ông Phạm Văn Nhã dài 9,23 m.
- Phía nam giáp ông Phạm Văn Nhã dài 49,63 m.
- Phía bắc giáp con suối nước dài 49,63 m.

Thửa đất này chị Nh mua lại của vợ chồng ông Trần Ngọc Th, bà Nguyễn Thị Kim C, đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có vẽ hình thể, kích thước thửa đất rõ ràng. Khi chị Nh nhận sang nhượng đất và làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới, chị Nh có mời cán bộ địa chính xã là anh L, chủ đất cũ là ông Th và ông N là người có đất liền kề đến chứng kiến việc cắm mốc ranh giới, ký xác nhận ranh giới đối với thửa đất của chị Nh một cách cụ thể. Chị Nh cũng đã chôn cột rào làm ranh giới hai bên. Khi ông N xây tường rào có gọi chị Nh đến để thỏa thuận, lúc đó có mặt chị Nh thì hai bên đã thống nhất ranh giới theo cột mốc đã chôn nhưng sau đó khi chị Nh về thì ông N đã tự ý nhổ cọc rào ranh giới đất ở phía nam của chị Nh xây tường rào lấn sang đất của chị Nh khoảng 0,5m chiều ngang (*chị Nh không đo chính xác*) mặt đường Quốc lộ 14, chiều dài xéo theo ranh giới phía nam đất ông N đến điểm cuối thửa đất của chị Nh, có hình tam giác. Chị Nh ước tính diện tích mà ông N lấn chiếm khoảng 12m², vì chị Nh không thể đo chính xác. Khi phát hiện, chị Nh đã báo với UBND xã Nghĩa Hưng biết, sau đó UBND xã Nghĩa Hưng đã mời hai bên để tiến hành hòa giải 3 lần, và anh L cán bộ địa chính có đo sơ bộ lại thửa đất nhưng hòa giải không thành. Ông N cho rằng diện tích đất của chị Nh vẫn đủ là không đúng vì bên phía Bắc thửa đất của chị Nh là đất trống nên ông N tự ý dịch chuyển cọc ranh giới thửa đất của chị Nh sang hướng Bắc làm sai hình thể của thửa đất, làm cho ranh giới thửa đất của chị Nh lấn sang thửa đất phía Bắc của người khác.

Ý kiến của chị Nh về việc thẩm định tại chỗ của Tòa án: Chị Nh nhất trí với việc thực hiện đo đạc, thẩm định của Tòa án về phần đất tranh chấp giữa chị Nh với ông N, bà T. Theo đơn khởi kiện, khi đó chị Nh không thể đo đạc cụ thể chính xác chỉ áng chừng là 0,5m chiều ngang giáp đường Quốc lộ 14(*số liệu này do UBND xã Nghĩa Hưng đo sơ bộ khi hòa giải tranh chấp*) nên chỉ đòi ông N, bà T phải trả cho chị Nh diện tích ông N đã lấn chiếm khoảng 12 m² nhưng thực tế qua 02 lần thẩm định tại chỗ ngày 04/07/2018 và ngày 02/4/2019, có cán bộ các ban ngành, các công ty đo đạc, máy móc thiết bị hiện đại, có sự chứng kiến của ông Hồ Văn Ng và gia đình ông N là khách quan và chính xác thì diện tích lấn chiếm tới 18,59 m² . Qua các lần hòa giải để muốn giải quyết cho xong , nếu ông N đồng ý trả lại tiền thì chị Nh cũng chỉ yêu cầu ông N, bà T trả lại giá trị 12 m² như đơn khởi kiện ban đầu nhưng ông N, bà T không chịu. Vậy, chị Nh đề nghị

Tòa án giải quyết theo pháp luật buộc ông N, bà T phải có trách nhiệm tháo dỡ phần tường bao, hàng rào do ông N đã xây dựng lấn đất để trả lại diện tích là 18,59 m² với chiều ngang giáp đường Quốc lộ 14 là 0,75m mà ông đã lấn chiếm của chị Nh theo đúng thực tế theo kết quả thẩm định tại chỗ của Tòa án.

Về án phí và các chi phí khác: Chị Nh yêu cầu ông N, bà T phải chịu toàn bộ về án phí, chi phí tố tụng. Ngoài ra, chị Nh không có yêu cầu gì khác.

Trong các biên bản hòa giải, các tài liệu có trong hồ sơ và tại phiên tòa bị đơn ông Phạm Văn N trình bày :

Chúng tôi không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nh vì ngoài thực địa thì bà Nh không bị thiếu đất. Chúng tôi không lấn chiếm đất của bà Nh. Khi tôi xây tường bao có gọi bà Nh đến nơi xây dựng, cùng đo đạc đất của hai bên và không có ý kiến gì. Sau khi chúng tôi xây dựng xong thì bà Nh cho rằng tôi lấn chiếm đất và đòi chúng tôi phải trả cho bà Nh 50 triệu đồng hoặc phải trả bà Nh 0,8m đất theo mặt đường quốc lộ 14. Chúng tôi không chấp nhận yêu cầu của bà Nh.

Trước đây, khi hòa giải ở xã, cán bộ địa chính xã đo rồi, Tòa án cho đo đạc lần thứ hai cho rằng tôi lấn đất của bà Nh tôi không đồng ý. Tôi không lấn chiếm đất của bà Nh. Tôi không nhất trí với cách đo diện tích đất của công ty đo đạc, tôi cho rằng nếu đo từ bức tường rào của tôi (*bức tường rào đang tranh chấp*) đo sang phía bắc thì bà Nh không thiếu đất, còn đất của tôi thừa so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do khi đo đạc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi, cán bộ địa chính xã đo không chính xác, dùng thước dây đo. Bà Nh lúc nói tôi lấn 0,5m lúc thì nói tôi lấn 0,8m chiều ngang là sai sự thật. Tòa án cùng đơn vị đo đạc xác định tôi lấn đất bà Nh 18,59 m² là sai tôi không nhất trí. Tôi đã thuê Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường Gia Lai đo đạc lại và đã cung cấp kết quả đo đạc cho Tòa án, thì diện tích đất của bà Nh thừa nhiều hơn so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nh.

Tại phiên tòa, ông Vũ Đình N là đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn N trình bày:

Tại phiên tòa lần trước ông N có đề nghị tạm dừng phiên tòa để xác minh, thu thập thêm một số chứng cứ đồng thời ông N đã thuê Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường Gia Lai đo đạc lại và cung cấp kết quả đo đạc cho Tòa án, theo kết quả đó thì diện tích đất của bà Nh thừa nhiều hơn diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chiều ngang giáp đường Quốc lộ 14 đến 9,28m, nhiều hơn so với diện tích trong Giấy CNQSD đất của bà Nh nên bà Nh không thể buộc ông N phải trả đất cho bà Nh được. Còn việc đất của ông N nhiều hơn so với diện tích trong Giấy CNQSD đất là do việc đo đạc của cán bộ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N trước đây không chính xác. Chiều dài thửa đất của ông N giáp quốc lộ 14 nhiều hơn so với giấy chứng nhận được cấp không liên quan gì đến bà Nh.

Ý kiến của ông N về việc thẩm định tại chỗ của Tòa án: Ông N không đồng ý với việc thực hiện đo từ bức tường rào thửa đất của ông Hồ Văn N đo sang thửa đất ông N rồi đến đất bà Nh mà phải đo từ bên phía bắc thửa đất của bà Nh đo

sang hoặc đo từ bức tường rào ông N đã xây sang phía bắc đất bà Nh thì diện tích đất vẫn đủ hoặc dư ra hơn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nh. Còn việc diện tích đất của ông N, bà T dư ra so với Giấy CNQSD đất là của ông N, bà T chứ không ảnh hưởng gì đến bà Nh.

Nay bà Nh khởi kiện yêu cầu ông N, bà T phải tháo dỡ tường bao, hàng rào để trả lại quyền sử dụng đất cho bà N thì ông N không chấp nhận.

Về án phí: Ông N, bà T không chấp nhận trả án phí và chi phí tố tụng khác do ông N, bà T không sai.

+Ý kiến Bà Phạm Thị T, trình bày: tôi nhất trí như ý kiến của ông N và ông Vũ Đình N. Chúng tôi không lấn chiếm đất của bà Nh nên không chấp nhận trả lại đất cho bà Nh.

Ý kiến, quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân huyện Chư Păh về quá trình giải quyết vụ án:

I. VIỆC TUÂN THEO PHÁP LUẬT TỔ TỤNG

1. Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, từ khi thụ lý vụ án, xác minh, thu thập chứng cứ, công khai chứng cứ, hòa giải, tổng đạt văn bản tố tụng cho đương sự đúng quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Tòa án nhân dân huyện Chư Păh xác định “Tranh chấp quyền sử dụng đất” và thẩm quyền thụ lý theo quy định tại Khoản 1 Điều 203 Luật đất đai, điểm a Khoản 1 Điều 35. Khoản 1 Điều 39 Bộ Luật tố tụng dân sự là đúng.

-Về xác định tư cách tham gia tố tụng: Tòa án nhân dân huyện Chư Păh xác định nguyên đơn, bị đơn, người làm chứng đúng và đầy đủ

*** Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa:**

Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của BLTTDS về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

2. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của pháp luật.

II. Ý KIẾN VỀ VIỆC GIẢI QUYẾT VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện bà Vũ Thị Nh yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông N, bà T phải có trách nhiệm tháo dỡ phần tường bao, hàng rào do ông N đã xây dựng lấn đất để trả lại diện tích đất cho bà là khoảng 12 m². Tuy nhiên, sau khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ xác định phần đất ông N lấn chiếm là 18,59 m² nên bà Nh yêu cầu ông N phải trả diện tích đất 18,59 m². Tòa án nhân dân huyện Chư Păh không tiến hành các thủ tục thụ lý bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không yêu cầu nguyên đơn nộp tiền tạm ứng án phí đối với phần yêu cầu bổ

sung, nhưng đã tiến hành giải quyết là vi phạm quy định tại Điều 195, Điều 196 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Do còn thiếu các tài liệu chứng cứ nêu trên nên chưa thể có đủ cơ sở để giải quyết vụ án. Vì vậy, căn cứ quy định tại Điều 57, Khoản 3 Điều 58, Khoản 2 Điều 97 và Điều 259 Bộ Luật Tố tụng dân sự, yêu cầu Tòa án tạm ngừng phiên tòa để tiến hành các thủ tục thụ lý bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu nguyên đơn nộp tiền tạm ứng án phí đối với phần yêu cầu bổ sung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã 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 áp dụng pháp luật:** Thửa đất số 06, tờ bản đồ số 61 tại thôn 5, xã Nghĩa Hưng, huyện Chư Păh đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số CK512154 ngày 25/07/2017, cho người sử dụng là chị Vũ Thị Nh, khi ông Phạm Văn N là người sử dụng đất bên cạnh xây tường rào ranh giới, chị Nh cho rằng ông Nhã xây lấn sang đất chị Nh nên làm đơn khiếu nại đến UBND xã Nghĩa Hưng đã được UBND xã Nghĩa Hưng hòa giải nhưng không thành. Chị Nh khởi kiện ra Tòa án. Căn cứ quy định tại Điều 203 Luật đất đai năm 2013; thửa đất tại xã Nghĩa Hưng, huyện Chư Păh. Bị đơn cư trú, sinh sống tại huyện Chư Păh. Hình thức, nội dung khởi kiện đúng quy định. Theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 và Điều 189 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đơn khởi kiện của chị Vũ Thị Nh được Tòa án nhân dân huyện Chư Păh chấp nhận thụ lý giải quyết.

[2] **Về đề nghị của Viện kiểm sát:** Trong đơn khởi kiện cũng như trong quá trình hòa giải, nguyên đơn đã khai rõ do không thể đo đạc chính xác diện tích đất bị lấn chiếm nên yêu cầu bị đơn trả “Khoảng 12 m² đất”, sau khi Tòa án xem xét thẩm định, đo đạc chính xác thì diện tích bị lấn chiếm là 18,59 m². Tòa án đã đưa kết quả thẩm định vào hòa giải, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất theo kết quả thẩm định của Tòa án. Nguyên đơn không có yêu cầu khởi kiện bổ sung, không yêu cầu vượt ra ngoài kết quả thẩm định, không yêu cầu giải quyết thêm ở vị trí đất khác. Sự tăng thêm hay giảm đi diện tích đất theo kết quả thẩm định là nằm trong phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không làm phát sinh quan hệ tranh chấp khác, không ảnh hưởng việc đánh giá chứng cứ cũng như việc cung cấp chứng cứ để bảo vệ quyền lợi của đương sự. Căn cứ khoản 4 Điều 70, Điều 259 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận đề nghị của viện kiểm sát về việc tạm dừng phiên tòa để tiến hành các thủ tục thụ lý bổ sung yêu cầu khởi kiện của

nguyên đơn, yêu cầu nguyên đơn nộp tiền tạm ứng án phí đối với phần yêu cầu bổ sung.

[3] **Về xem xét, thẩm định tại chỗ:** Ngày 04/7/2018, Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ với các thành phần tham gia đúng theo quy định. Ngày 25/02/2019, ông Vũ Đình N là đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn N cung cấp cho Tòa án trích lục bản đồ địa chính thửa đất số 05 của ông N, bà T và thửa đất số 06 của bà Nh do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Gia Lai đo đạc. Do kết quả diện tích, hình thể, kích thước khác với kết quả thẩm định của Tòa án và theo yêu cầu của ông N, ngày 02/4/2019, Tòa án mời một số cơ quan chức năng là Phòng Tài nguyên môi trường, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Chư Păh, công ty TNHH trắc địa và xây dựng Hưng Thịnh, Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Gia Lai, cán bộ địa chính UBND xã Nghĩa Hưng tiến hành xem xét thẩm định lại 02 thửa đất trên. Phương pháp xác định mốc giới để đo, lồng ghép, đối chiếu với bản đồ địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quản lý, sơ đồ trích thửa trong Giấy CNQSD đất của 02 thửa đất. Đại diện các cơ quan chuyên môn và đơn vị đo đạc thống nhất thực hiện theo quy định pháp luật về đo đạc, **chọn mốc giới là bức tường rào đã xây cố định trước năm 2006 của thửa đất ông Hồ Văn N rồi đo sang đất của ông N và bà Nh.** Kết quả đo đạc thẩm định lại về kích thước, hình thể của 02 thửa đất trùng khớp với kết quả thẩm định trước đây.

Kết quả đo đạc qua 02 lần xem xét thẩm định thực tế 02 thửa đất nói trên như sau:

1. Thửa đất số 05, tờ bản đồ số 61 mang tên ông **Phạm Văn N, bà Phạm Thị T.**

* Về vị trí: Phía Tây, phía Nam, phía Bắc có chiều dài ranh giới đúng kích thước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Riêng phía Đông giáp đường Quốc lộ 14, có chiều dài cạnh là 22,15m, nhiều hơn kích thước trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 0,75m (trong Giấy CNQSD đất là 21,40m).

Trên đất phía Bắc giáp đất bà Vũ Thị Nh có bờ tường dài 40m giáp từ đường Quốc lộ 14 được xây móng bằng đá chẻ và gạch, chiều cao là 3,6m (trong đó 2,8m xây bằng đá, 0,8m xây bằng gạch) chiều rộng xây bằng gạch 12cm; tường xây bằng đá là 35cm; 05 trụ tường bằng gạch có lõi sắt cao 0,8 x 04m.

2. Thửa đất số 06, tờ bản đồ số 61 mang tên cho bà **Vũ Thị Nh.**

* Về vị trí: Phía Bắc, phía Nam, phía Tây có chiều dài ranh giới đúng kích thước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Riêng phía Đông giáp đường Quốc lộ 14, có chiều dài cạnh là 8,48m, ít hơn kích thước trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 0,75m (trong Giấy CNQSD đất là 9,23m).

* Về diện tích đất: qua đo đạc xác định cụ thể ngoài thực địa có diện tích là : 439,41m², ít hơn diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 18,59m² (trong giấy chứng nhận là 458m²).

[4] Về nội dung: Xét yêu cầu của nguyên đơn :

Chị Vũ Thị Nh yêu cầu ông Phạm Văn N và bà Phạm Thị T phải tháo dỡ tường rào để trả lại diện tích đất mà ông N, bà T đã xây lấn chiếm là 18, 59 m² cho chị Nh, HĐXX thấy:

Căn cứ kết quả thẩm định thực tế, đối chiếu với trích lục thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp thì từ vị trí mốc chỉ giới xây dựng giáp đường Quốc lộ 14, chiều dài phía đông của thửa đất ông N, bà T có chiều dài nhiều hơn so với chiều dài trong Giấy chứng nhận QSD đất đã cấp là 0,75m (22,15m – 21,40m). Phía Bắc thửa đất (số 05) của ông Phạm Văn N đã xây bờ tường lấn sang phần thửa đất (số 06) của bà Vũ Thị Nh theo hình tam giác (đỉnh phía Tây tiếp giáp thửa đất bà Nh với ông N) với 02 cạnh chiều dài dọc theo ranh giới giữa hai thửa đất là 9,23m; cạnh chiều ngang (cạnh đáy) giáp mốc lộ giới Quốc lộ 14 là 0,75m. Tổng diện tích lấn chiếm là 18,59 m² (có sơ đồ kèm theo).

[5] Xét ý kiến của ông Phạm Văn N yêu cầu: Phải đo từ bức tường rào ông N đã xây về bên phía bắc thửa đất của bà Nh (phía suối nước) thì bà Nh không thiếu đất còn đất của ông N, bà T thừa ra so với Giấy CNQSD đất không làm ảnh hưởng đến bà Nh.

Theo kết quả xác minh và ý kiến của ông Hoàng Anh Tuệ- Giám đốc chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Chư Păh trong việc xem xét thẩm định lại ngày 02/4/2019, thì việc chọn mốc giới cố định để đo xác định diện tích thửa đất của ông N và bà Nh phải lấy bức tường rào đã xây cố định trước năm 2006 của thửa đất ông Hồ Văn Ng rồi đo sang đất của ông N và bà Nh chứ không thể theo ý kiến ông N lấy phía bên Bắc thửa đất của bà Nh đo sang được, vì bức tường rào nhà ông N là mốc đã chọn để thiết lập bản đồ địa chính năm 2007 của khu vực, còn bên phía bắc thửa đất của bà Nh là con suối nước không có mốc cố định. Do 02 thửa đất này đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất nên sơ đồ trích thửa có trên bản đồ địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Chư Păh lưu trữ, quản lý, việc chọn mốc và phương pháp đo đạc phải theo đúng quy định.

Theo các chứng cứ và biên bản xác minh tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Chư Păh cung cấp thì thửa đất của bà Vũ Thị Nh trước đây là của ông Trần Ngọc Th và bà Nguyễn Thị Kim C đã được cán bộ địa chính đo đạc, vẽ trích lục sơ đồ vị trí cụ thể để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó ông Th sang nhượng lại cho bà Nh. Việc cán bộ địa chính đo đạc để vẽ trích lục sơ đồ thửa đất theo mốc giới, ranh giới thực tế sử dụng và có chữ ký xác nhận của những người sử dụng đất liền kề. Theo bản đồ hồ sơ lưu trữ và hiện trạng của thửa đất của bà Nh thì phía bắc đất của bà Nh là con suối nước chảy tự nhiên không xác định

được chính xác chiều rộng của con suối, vì vậy quy định khi cán bộ địa chính đo đạc phải lấy mốc ranh giới cố định bên phía Nam thửa đất bà Nh (hàng rào ranh giới sử dụng đất của ông N với bà Nh) để đo sang phía bắc đúng kích thước hiện trạng diện tích đất của người sử dụng để lập sơ đồ trích thửa. Hơn nữa quá trình nước chảy tự nhiên dẫn đến bồi lắng nên cơ sở xác định diện tích, kích thước thửa đất bên ngoài thực địa phải theo mốc cố định bên phía nam thửa đất để tính sang phía bắc, còn lại diện tích đất phía bắc ngoài Giấy chứng nhận QSD đất của bà Nh là đất của con suối nước do bồi lắng. Hơn nữa phía bắc đất bà Nh không có ranh giới cố định. Cho nên ý kiến của ông N cho rằng cứ đo từ bức tường rào của ông N về phía bắc thì đất bà Nh vẫn thừa là không được chấp nhận.

[6] Xét ý kiến ông Vũ Đình N cho rằng: Theo trích lục sơ đồ Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường Gia Lai đo đạc thì diện tích đất của bà Nh thừa nhiều hơn diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nh nên bà Nh không có quyền đòi ông N trả đất.

Về kết quả đo đạc do bị đơn cung cấp, Tòa án có văn bản yêu cầu và Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Gia Lai giải thích và tại phiên tòa có ông Lê Tiến Minh- đại diện Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Gia Lai, là người trực tiếp đo đạc giải thích việc đo đạc theo yêu cầu thuê và theo sự chỉ dẫn mốc giới của ông Phạm Văn N, các cọc mốc làm ranh giới phía bắc thửa đất của chị Nh có bị xê dịch so với việc Tòa án đo đạc trước đây hay không ông Minh không biết. Ông Minh chỉ đo theo cọc mốc do ông N chỉ dẫn. Khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ lần 2 (ngày 02/4/2019) thì cọc mốc phía bắc thửa đất bà Nh bị xê dịch so với hố chôn cọc mốc cũ và lúc đó ông Minh cũng đã đồng ý xác nhận phương pháp đo đạc, kích thước diện tích của thửa đất ông N, bà Nh theo kết quả thẩm định là đúng. Vì vậy, theo kích thước, diện tích trong trích lục bản đồ địa chính thửa đất số 06 của bà Nh do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường đo đạc theo ý của ông N, không có sự chứng kiến của nguyên đơn, không có đại diện cơ quan chức năng có thẩm quyền chứng kiến, cách chọn mốc ranh giới phía bắc thửa đất của chị Nh theo việc chỉ dẫn của bị đơn là không khách quan, phía bắc thửa đất chị Nh giáp đất con suối tự nhiên. Vì vậy, trích lục về thửa đất số 06 của bà Nh do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường đo đạc có diện tích nhiều hơn diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nh không được chấp nhận, cho nên ý kiến của ông Vũ Đình N không có cơ sở.

Ngoài ra, trong sơ đồ trích thửa đo đạc của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Gia Lai vẫn có thể hiện sự phân đất chồng lấn giữa thửa đất của ông N với thửa đất chị Nh nhưng không thể hiện rõ kích thước cạnh. Tại phiên tòa

ông Lê Tiến Minh giải thích việc đo đạc có cho phép sai số trong phạm vi, tỷ lệ quy định (Thông tư số 25/2014/BTNMT). Ông đồng ý với kích thước cạnh phần đất chồng lấn thửa đất số 05 của ông N, bà T và thửa đất số 06 của bà Nh theo kết quả thẩm định của Tòa án ngày 02/4/2019 (ông Minh có mặt và đã ký xác nhận vào biên bản thẩm định).

[7] Về ý kiến của ông Phạm Văn N cho rằng do trước đây khi cán bộ địa chính đo đạc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N không chính xác, bị thiếu so với đất trên thực tế.

Theo lời khai của anh Hoàng Văn L- cán bộ địa chính xã Nghĩa Hưng, huyện Chư Păh, là người trực tiếp đo đạc để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N đã khẳng định kích thước đo đạc thửa đất của ông N là hoàn toàn chính xác theo thực tế sử dụng của ông N. Khi đo đạc ông N trực tiếp cầm dây và tự cắm mốc để đo. Khi đo đất lại để cấp giấy chứng nhận QSD thửa đất của bà Nh, ông N cũng là người trực tiếp chỉ mốc ranh giới. Cụ thể chiều rộng giáp đường Quốc lộ 14 thửa đất của ông N là 21,4m, khi đó những người có mặt gồm ông N, bà Nh, ông T (là người bán đất cho bà Nhung) thống nhất mốc ranh giới rồi chôn cọc gỗ làm mốc cố định.

Ngoài ra, ông Hồ Văn Ngọc là người sử dụng đất liền kề với đất ông N cũng khẳng định diện tích và ranh giới thửa đất thực tế sử dụng của ông Ngọc là đúng như kích thước trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Chư Păh đã cấp ngày 26/02/2007 cho gia đình ông Ngọc (thửa đất số 4, tờ bản đồ 61, địa chỉ làng Bui, xã Nghĩa Hưng, huyện Chư Păh). Ranh giới sử dụng thửa đất của gia đình ông Ngọc với gia đình ông Phạm Văn N tiếp giáp liền kề với nhau không có khoảng đất trống hay thừa ra diện tích nào cả.

Từ những cơ sở nêu trên kết luận ông Phạm Văn N, bà Phạm Thị T sử dụng thửa đất số 05, tờ bản đồ số 61 đã xây bờ tường rào làm ranh giới lấn sang thửa đất số 06, tờ bản đồ số 61 của bà **Vũ Thị Nh** 18. 59 m², theo hình tam giác (đỉnh phía tây tiếp giáp thửa đất bà Nh với ông N) với 01 cạnh chiều dài dọc theo ranh giới giữa hai thửa đất là 49,59m và 01 cạnh là 49,63m; cạnh chiều ngang (cạnh đáy) giáp mốc lộ giới Quốc lộ 14 là 0,75m (có sơ đồ kèm theo).

[8] Về chi phí định giá, thẩm định: Tổng chi phí là 13.500.000 đồng. Trong đó bà Nh đã nộp tạm ứng chi phí là 9.900.000 đ (chín triệu chín trăm ngàn đồng), ông N nộp 3.600.000 đồng. Do các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về chi phí tố tụng và yêu cầu nguyên đơn được chấp nhận. Căn cứ theo Điều 157, Điều 158 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015, buộc bên bị đơn ông Phạm Văn

N và bà Phạm Thị T phải chịu tất cả chi phí tố tụng là 13.500.000 đồng. Ông N, bà T phải trả lại cho bà Nh 9.900.000 đ (*chín triệu chín trăm ngàn đồng*) chi phí này.

[9] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Phạm Văn N và bà Phạm Thị T phải chịu án phí dân sự tính trên giá trị phần đất phải trả cho nguyên đơn ($7.938.000đ \times 5\% = 396.900đ$) là 396.900 đồng theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 157; Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 166, Điều 170, Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng các Điều 163, Điều 164, Điều 175, Điều 176 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị Nh;

Buộc ông Phạm Văn N và bà Phạm Thị T phải trả cho bà Vũ Thị Nh phần đất lấn chiếm $18.59 m^2$, tại thôn 5, xã Nghĩa Hưng, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai, với hình thể thửa đất là hình tam giác có các giới cận như sau:

- Đỉnh phía Tây tiếp giáp thửa đất bà Nh với ông N.

-Cạnh đáy phía Đông giáp mốc lộ giới Quốc lộ 14 chiều dài là 0,75m

- 01 cạnh là phía Bắc thửa đất của ông N, bà T (*thửa đất số 05*) với chiều dài từ đỉnh phía Tây dọc theo ranh giới giữa hai thửa đất đến cạnh đáy phía Đông là 49,63m (*vị trí 16 đến 8*);

-01 cạnh là phía bắc thửa đất của ông N, bà T, giáp phía Nam thửa đất của bà Nh (*thửa đất số 06*) với chiều dài từ đỉnh phía Tây dọc theo ranh giới giữa hai thửa đất đến cạnh đáy phía Đông là 49,58m (*vị trí 16 đến 7*);

(có sơ đồ trích thửa kèm theo).

Buộc ông Phạm Văn N và bà Phạm Thị T phải dỡ bỏ bờ tường được xây móng bằng đá chẻ, trụ xi măng và gạch, chiều cao là 3,6m, từ đường Quốc lộ 14 kéo dài về phía Tây trên phần đất của bà Nh để trả lại phần đất nêu trên cho bà Vũ Thị Nh.

Buộc ông Phạm Văn N và bà Phạm Thị T phải chịu chi phí thẩm định và định giá tài sản là 13.500.000 đồng (*mười ba triệu năm trăm nghìn đồng*), được trừ vào số tiền 3.600.000 đồng ông N đã nộp tạm ứng. Còn lại buộc ông Phạm Văn N và bà Phạm Thị T phải trả lại cho bà Vũ Thị Nh số tiền **9.900.000 đồng** (*chín triệu chín trăm ngàn đồng*).

Kể từ ngày các bên có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả khoản tiền lãi đối với số tiền

chậm trả theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành.

Căn cứ các Điều 144, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Luật phí và lệ phí; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Ông Phạm Văn N và bà Phạm Thị T phải chịu án phí dân sự tính trên giá trị phần đất phải trả cho nguyên đơn là 396.900 đồng (ba trăm chín mươi sáu ngàn chín trăm đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại bà Vũ Thị Nh 300.000 đ (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng phí, lệ phí Tòa án theo biên lai số 0002428 ngày 19/3/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chư Păh.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án hôm nay (05/6/2019), nguyên đơn, bị đơn có quyền làm đơn kháng cáo lên tòa án tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm.

Trường hợp 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 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.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nơi nhận :

- TA tỉnh;
- VKS huyện;
- THADS huyện Chư Păh;
- Đương sự;
- Lưu HS, VP.

Nguyễn Văn Bảo