

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ CỬA LÒ
TỈNH NGHỆ AN**

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

Bản án số: 15/2018/DS - ST
Ngày: 30/10/2018
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ CỬA LÒ – TỈNH NGHỆ AN

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

Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Thế Lan – Thẩm phán.

Các hội thẩm nhân dân: Ông Đậu Văn Thanh và bà Phùng Thị Quỳnh Hoè.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hoa – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Cửa Lò tham gia phiên tòa: Bà Phan Thị Vân Anh – kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An mở phiên tòa sơ thẩm xét xử công khai theo thủ tục thông thường vụ án dân sự thụ lý số 08/2018/TLST - DS ngày 11/7/2018 về tranh chấp “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 103/2018/QĐXXST-LĐ ngày 18/10/2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Ông Nguyễn Hồng N, sinh năm 1945.

Nơi ĐKKHKT: khối Đông H, phường Nghi H, thị xã Cửa L, Nghệ An.

Nơi ở hiện nay: số nhà 5, ngõ 2, đường Bùi Thị X, khối 1, phường Trung Đ, thành phố V, Nghệ An. (Vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của ông N: chị Nguyễn Thị Hồng V, sinh năm 1972. (Theo văn bản uỷ quyền ngày 02/8/2018) (Có mặt)

Địa chỉ: khối 2, phường Cửa N, thành phố V, tỉnh Nghệ An.

- Bà Trần Thị L, sinh năm 1948. (Có mặt)

Nơi ĐKKH và nơi ở hiện nay: số nhà 5, ngõ 2, đường Bùi Thị X, khối 1, phường Trung Đ, thành phố V, Nghệ An.

2. Bị đơn:

- Ông Trần Quốc H1, sinh năm 1950.

Nơi ĐKKHKT: khối Đông H, phường Nghi H, thị xã Cửa L, Nghệ An.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Trần Quốc H1: Anh Trần Quốc C, sinh năm 1980. Địa chỉ: khối Tân T, phường Hưng D, thành phố V, tỉnh Nghệ An. (Theo văn bản uỷ quyền ngày 30/8/2018). (Có mặt)

- Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1952. (Có mặt)

Nơi ĐKKHKT: khối Đông H, phường Nghi H, thị xã Cửa L, Nghệ An.

Nơi ở hiện nay: số 22, ngõ 17, đường Nguyễn Bình K, phường Hưng D, thành phố V, Nghệ An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày: Thừa đất mà gia đình ông Nguyễn Hồng N, bà Trần Thị L hiện đang có quyền sử dụng có nguồn gốc đất tại thửa đất số 153 diện tích 1053 m² và thửa đất số 314 diện tích 548,5 m² thuộc tờ bản đồ số 21 (4CIV-C) đo đạc tháng 1 năm 1996.

Ngày 03/10/2006, gia đình ông bà được UBND thị xã Cửa Lò cấp Giấy CNQSD đất số hiệu AE655226 với số hiệu thửa đất 153, diện tích 1114,88m² – giảm 486,62m² so với tổng diện tích đất của hai thửa 153 và thửa số 314. Chiều ngang bám đường liên thôn chỉ còn lại 29,2m; so với đất thực tế và bản đồ số 21 (4C IV-C) thì bị mất đi 3,8m chiều ngang (diện tích đất này bị tính vào diện tích đất nhà ông H3 và ông K).

Đến ngày 22/12/2009 thực hiện chủ trương làm 1000m² đất ở của Nhà nước thì thửa đất của gia đình ông bà là thửa đất số 179, tờ bản đồ số 18 diện tích

1127,9m². Như vậy, so với bản đồ số 21 diện tích đất trong sổ đỏ hiện hành bị thu hẹp lại, đồng thời không phản ánh đúng thực tế diện tích gia đình ông bà sử dụng.

Năm 2015, UBND thị xã Cửa Lò cấp Giấy CNQSD đất cho gia đình ông Trần Quốc H1 tại thửa đất số 152/1012 của ông Trần Quốc H3 đã chồng lên thửa đất của gia đình ông bà 0,7m theo chiều ngang trục đường liên khối Đông H theo bản đồ số 18. Như vậy chiều ngang của thửa đất gia đình ông bà chỉ còn 28,5m thay vì 33m như bản đồ địa chính 1996 và 29,2m như bản đồ địa chính 2006.

Tại đơn khởi kiện đề ngày 21/6/2018, ông N , bà L yêu cầu Toà án giải quyết buộc:

- Ông Trần Quốc H1, bà Nguyễn Thị H2 trả lại phần đất đã lấn chiếm cho gia đình ông bà là: chiều ngang mặt đường liên khối $29,2\text{m} - 28,5\text{m} = 0,7\text{m}$; chiều ngang phía giáp ruộng Đồng Thuông: $31 - 28,5 = 2,5\text{m}$. Diện tích: $(0,7 + 2,5) \text{ m} \times 38\text{m} = 121,6 \text{ m}^2$.

Đồng thời yêu cầu ông H1 phải đập bờ rào mà ông H1 đã tự ý xây dựng trái phép trên phần đất này.

- Ông Trần Quốc H1, bà Nguyễn Thị H2 đền bù tiền cây cối của gia đình ông bà mà ông H1 đã chặt phá bao gồm 128 cây lớn nhỏ các loại. Tổng số tiền đền bù cây cối là $128 \text{ cây} \times 800.000 \text{ đ/cây} = 102.400.000 \text{ đồng}$.

Tại phiên hoà giải ngày 05/10/2018, bà L căn cứ Theo số liệu đo đạc khi xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/9/2018 thì bà thay đổi nội dung khởi kiện, theo đó bà yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông Trần Quốc H1, bà Nguyễn Thị H2 trả lại phần đất đã lấn chiếm cho gia đình ông bà là: chiều ngang mặt đường liên khối 0,71m; chiều ngang phía giáp ruộng Đồng Thuông: 0,86m. Diện tích: $29,5 \text{ m}^2$.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Trần Thị L giữ nguyên yêu cầu khởi kiện theo nội dung đơn khởi kiện đề ngày 21/6/2018.

Về án phí: đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại lời khai, các lần hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày: Thửa đất số

161, tờ bản đồ 18 tại khối Đông H, phường Nghi H, thị xã Cửa L thuộc quyền sử dụng của ông Trần Quốc H1 và bà Nguyễn Thị H2 có nguồn gốc là nhận chuyển nhượng từ ông Trần Quốc H3 (là chú ruột của ông H1) vào năm 1984. Khi nhận chuyển nhượng thì gia đình ông nhận chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất cây cối giếng nước của chú để lại. Đến năm 1996 thì ông về làm nhà để ở. Đến năm 2013 thì gia đình ông mới yêu cầu được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 31/12/2013 gia đình ông được UBND thị xã Cửa Lò cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, và khi đó thì ông Nguyễn Hồng N có ký giáp ranh để Nhà nước có căn cứ để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông.

Nay ông N, bà L yêu cầu khởi kiện với những nội dung như trên thì ông không đồng ý vì gia đình ông bà không hề lấn chiếm đất nhà ông N; gia đình ông giải toả cây cối và xây bờ rào có sự chứng kiến của gia đình ông N và chỉ đạo của chính quyền địa phương.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

- Ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị áp dụng điều 50, điều 105, điều 107 Luật đất đai năm 2003, Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về án phí: Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 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 đề nghị miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Hồng N và bà Trần Thị L. Ông Trần Quốc H1 và bà Nguyễn Thị H2 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn, bị đơn tranh chấp về ranh giới của thửa đất số 179, tờ bản đồ số 18 diện tích 1127,9 m² tại khối Đông H, phường Nghi H, thị xã Cửa L, tỉnh Nghệ An (Thửa đất đã được UBND thị xã Cửa Lò cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/10/2006 (được hiệu đính ngày 22/12/2009 cho người sử dụng đất là ông Nguyễn Hồng N và bà Trần Thị L) và thửa đất số 161, tờ bản đồ số 18 tại khối Đông H, phường Nghi H, thị xã Cửa L (Thửa đất đã được UBND thị xã Cửa Lò cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 416191 ngày 31/12/2013 cho người sử dụng đất là ông Trần Quốc H1 và bà Nguyễn Thị H2). Việc tranh chấp này đã được UBND phường Nghi H, thị xã Cửa L hoà giải nhiều lần nhưng không thành. Căn cứ vào khoản 1 Điều 26, điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Toà án nhân dân thị xã Cửa Lò thụ lý, giải quyết là quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Đối với yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại phần diện tích lấn chiếm là 121,6 m²:

Hội đồng xét xử xét thấy rằng:

- Theo Bản đồ địa chính đo đạc năm 1996 (được Toà án thu thập tại UBND phường Nghi H, thị xã Cửa L và được thể hiện trong Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), thửa đất số 179, tờ bản đồ số 18 diện tích 1127,9 m² có số hiệu gốc là thửa đất số 153, tờ bản đồ số 21 (Bản đồ đo vẽ 04C-IV-c) diện tích 1053 m². Thửa đất số thửa đất số 161, tờ bản đồ số 18 có số hiệu là thửa đất số 152, tờ bản đồ số 21 (Bản đồ đo vẽ 04C-IV-c) diện tích 1012,0 m². Bản đồ đo đạc này thể hiện ranh giới giữa 2 thửa đất là một đường cong, nhưng không thể hiện rõ chiều dài của các cạnh thửa đất. Tại thời điểm này, cả hai thửa đất đều chưa được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Năm 2006, gia đình ông Nguyễn Hồng N đã làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 153, tờ bản đồ số 21. Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất thể hiện: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu AE 655226 do UBND thị xã Cửa Lò cấp ngày 03/10/2016 với diện tích 1114,88 m² (trong đó đất ở đô thị 200 m², đất trồng cây HNK 914,88 m²); thửa đất có tứ cận: phía Bắc giáp đường dài 29,2m, phía Đông giáp thửa đất ODT(200) dài 36,8m, phía Nam giáp đất HNK dài 31m, phía Tây giáp thửa đất ODT (52) (đất gia đình ông Trần Quốc H1) dài 38m (sơ đồ thửa đất trong thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này với thửa đất số 152 là một đường thẳng). Tại Biên bản kiểm tra hiện trạng ranh giới, kích thước, loại đất, diện tích thửa đất ngày 02/12/2005 thể hiện sơ đồ thửa đất có kích thước, tứ cận như tại sơ đồ của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên, việc diện tích đất hiện trạng tăng 5,88m² so với bản đồ đo năm 1996 do bản đồ đo năm 1996 không chính xác, đất không có tranh chấp, ranh giới rõ ràng. (Biên bản này có chữ ký của ông Nguyễn Hồng N, chữ ký của ông H1 và xác nhận của chính quyền địa phương)

- Năm 2009, thực hiện chủ trương công nhận lại hạn mức đất ở của UBND tỉnh Nghệ An; gia đình ông Nguyễn Hồng N tiếp tục được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo đó tại mục ghi chú của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu AE 655226 ngày 22/12/2009 đã thể hiện “ *Công nhận lại quyền sử dụng đất theo bản đồ địa chính năm 2006 như sau: Thửa đất số 179, Tờ bản đồ số 18, diện tích 1127,9 m² (một nghìn một trăm hai mươi bảy phẩy chín mươi mét vuông); Mục đích sử dụng đất: đất ở tại đô thị 1000,0 m², đất trồng cây lâu năm 127,90 m² (Theo Quyết định số 3479/QĐ-UBND ngày 22/12/2009 của UBND thị xã Cửa Lò về việc công nhận lại quyền sử dụng đất)* ”. Căn cứ Bản đồ đo đạc năm 2006 thì thửa đất số 179, tờ bản đồ số 18 có tứ cận: phía Bắc giáp đường có chiều dài là 28,54m; phía Nam 31,70m; phía Đông 37,24m; phía Tây 37,82m; diện tích 1127,9 m². Ranh giới giữa 2 thửa đất lúc này là một đường thẳng.

- Đối với thửa đất số 161, tờ bản đồ số 18 của gia đình ông Trần Quốc H1 thì đến ngày 32/12/2013 mới được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu số BR 416191. Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thể hiện: Tại Biên bản kiểm tra hiện trạng ranh giới, kích thước, diện tích thửa đất ngày 02/10/2013 thể hiện sơ đồ thửa đất thửa đất số 161 phía Bắc giáp đường có chiều dài là 24,49m; phía Nam 25,82m; phía Đông giáp thửa đất ODT 179 dài 37,82m; phía Tây giáp thửa ODT 160 dài 11,09m + 21,15m + 12,34m; diện tích 1015,6 m² (Biên bản này có xác nhận của ông Nguyễn Hồng N) và ranh giới giữa 2 thửa đất cũng là 1 đường thẳng.

Có thể thấy, giữa bản đồ đo đạc năm 1996 và Bản đồ đo đạc năm 2006 thì tứ cận, diện tích cũng như ranh giới giữa 2 thửa đất của gia đình ông Nguyễn Hồng N và ông Trần Quốc H1 có sự thay đổi. Tuy nhiên sự thay đổi này do sai số trong quá trình đo đạc; trong quá trình đo đạc đã có sự điều chỉnh về mặt số liệu để phù hợp với hiện trạng sử dụng, và sự thay đổi số liệu được những người sử dụng đất đồng ý (ông Nguyễn Hồng N đều ký giáp ranh, ký trong các Biên bản về xác định ranh giới, diện tích). Do đó không làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của 2 gia đình sử dụng đất.

- Trong quá trình giải quyết vụ án; Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ để xác định và đối chiếu giữa mốc giới thực tế sử dụng và mốc giới được xác định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Kết quả phản ánh mốc giới mà gia đình ông Trần Quốc H1 xác định là một bờ rào xây dựng năm 2017 trùng khớp với ranh giới thửa đất được xác định trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Bản đồ địa chính đo đạc năm 2006. Diện tích đất thực tế của gia đình ông Nguyễn Hồng N và gia đình ông Trần Quốc H1 đúng theo diện tích được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 2 gia đình.

Như vậy, gia đình ông Trần Quốc H1, bà Nguyễn Thị H2 đã sử dụng đất đúng diện tích, ranh giới thửa đất; do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại phần diện tích đất lấn chiếm là không có cơ sở.

[2.2]. Nguyên đơn cho rằng có “bờ nầm” là căn cứ xác định ranh giới. Tuy nhiên, tài liệu có trong hồ sơ không có đủ căn cứ để xác định “bờ nầm” là ranh giới giữa 2 thửa đất. Do vậy, chỉ có căn cứ vào số liệu thửa đất được Nhà nước công nhận cho các bên để làm căn cứ xem xét ranh giới cho các bên. Như đã phân tích ở trên, gia đình ông Trần Quốc H1 đã xây dựng bờ rào trùng khớp với ranh giới được xác định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc ông Hóa phá bỏ phần bờ rào này.

[2.3]. Về yêu cầu bồi thường tiền cây của bên nguyên đơn buộc bị đơn bồi thường 128 cây lớn nhỏ các loại. Tổng số tiền đền bù cây cối là 128 cây x 800.000 đ/cây = 102.400.000 đồng.

Hội đồng xét xử thấy rằng không có căn cứ xác định cây cối giữa 2 gia đình là của ai, với loại cây gì, độ tuổi cây bao nhiêu, số lượng cây là bao nhiêu. Do đó, cũng không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

Từ những lập luận trên, đối chiếu với quy định của Luật đất đai năm 2003 thì thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.4]. Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên đáng lẽ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên nguyên đơn đã trên 60 tuổi và có đơn đề nghị miễn giảm tiền án phí nên cần chấp nhận miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn.

Bị đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 50, điều 105, điều 107 Luật đất đai năm 2003;
- Điều 26, điều 39, điều 271, điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 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:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng N, bà Trần Thị L về việc buộc ông Trần Quốc H1, bà Nguyễn Thị H2 trả lại phần đất đã lấn chiếm cho gia đình ông bà phần diện tích 121,6 m²;

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Hồng N và bà Trần Thị L về việc yêu cầu ông H1 phải đập bờ rào mà ông H1, bà Huệ đã xây dựng.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng N và bà Trần Thị L về việc yêu cầu ông Trần Quốc H1, bà Nguyễn Thị H2 đền bù tiền cây cối của gia đình ông bà mà ông H1 đã chặt phá bao gồm 128 cây lớn nhỏ các loại. Tổng số tiền đền bù cây cối là 128 cây x 800.000 đ/cây = 102.400.000 đồng.

2. Về án phí: Miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Hồng N và bà Trần Thị L.

3. Các đương sự có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND thị xã Cửa Lò;
- CC THADS thị xã Cửa Lò;
- Lưu hồ sơ.

TM HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa

Hoàng Thế Lan