TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CÁT TIÊN
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 01/2019/ DSST
Ngày 20 /3/2019
V/v: "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CÁT TIÊN, TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: **Ông Bùi Cao Chức**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. **Ông Huỳnh Trí**.

2. **Bà Nguyễn Thị Thu Hương.**

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Lê Thị Hiền – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Cát Tiên, tỉnh Lâm Đồng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cát Tiên*** *tham gia phiên tò*a: Ông Phan Văn Sinh - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 3 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cát Tiên, Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 20/2019/TLST - DS ngày 28 tháng 8 năm 2018 " Về việc tranh chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2019/QĐST - DS ngày 28 tháng 02 năm 2019 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn****:*** **Ông Nguyễn Trung Q** - Sinh năm 1955

Địa chỉ: Thôn 2 - Đức Phổ - Cát Tiên - Lâm Đồng.

Bị đơn: **Ông Dương V** - Sinh năm 1963

Địa chỉ: Thôn 2 - Đức Phổ - Cát Tiên - Lâm Đồng.

Và ông Dương Minh K - Sinh năm 1959

Địa chỉ: Ấp 4, xã Phước Kiến, Nhà Bè, TP Hồ Chí Minh

Ông Dương Minh Kỳ uỷ quyền cho Dương Vị theo giấy uỷ quyền ngày 30/11/2018.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- **Bà Trần Thị P** - Sinh năm: 1967

Địa chỉ: Thôn 2 - Đức Phổ - Cát Tiên - Lâm Đồng.

Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 15 tháng 8 năm 2018 và các bản khai tại Tòa án nguyên đơn ông Nguyễn Trung Q trình bày: Vào năm 1987 gia đình ông có mua của ông Đoàn Văn S một lô đất tại thôn 2, xã Đức Phổ và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1997 với diện tích 152 m^2 , số thửa là 480. Đến năm 2013 gia đình ông làm đơn đến Uỷ ban nhân dân xã Đức Phổ yêu cầu được tách thửa số 480. Ngày 02 tháng 5 năm 2013 Uỷ ban nhân dân huyện Cát Tiên đồng ý cho tách thửa 480 thành 02 thửa là: Thửa đất số 698 với diện tích sử dụng là 113m^2 và thửa đất số 699 với diện tích sử dụng là 52,7m^2, vị trí giáp ranh một bên là ông Dương Ngưu (bố của ông Dương Vị). Đến năm 2015 khi ông Dương Ng chết gia đình ông Dương V tiếp quản sử dụng diện tích đất của ông Dương Ng để lại, gia đình ông V đã cho đổ đất lấn và tràn sang phần đất của gia đình ông làm mất hiện trạng ranh giới giữa hai gia đình, phần diện tích gia đình ông bị ông V lấn chiếm khoảng 5 m^2 với chiều dài khoảng 13 m. Sự việc này ông đã làm đơn đến các cơ quan chức năng để được xem xét và hoà giải, nhưng không thành.Nay ông làm đơn khởi kiện buộc hộ gia đình ông Dương V, bà Trần Thị P phải trả lại phần diện tích đã lấn chiếm.

Tại các biên bản lấy lời khai ngày 15 tháng 01 năm 2019; ngày 19 tháng 02 năm 2019 ông Quân chỉ yêu cầu Toà án xem xét phần diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất số 698 có diện tích sử dụng là 113m^2 tiếp giáp với phần đất của ông Dương Ngưu mà gia đình ông Vị đang sử dụng .

Bị đơn ông Dương V và bà Trần Thị P trình bày: Diện tích đất mà gia đình tôi đang sử dụng hiện nay đang tranh chấp với gia đình ông Q là của bố tôi ông Dương N được Uỷ ban nhân dân huyện Cát Tiên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 012585 vào năm 1997. Bố tôi có hai người con là tôi và ông Dương Minh K. Đến năm 2015 ông Dương Ng chết thì gia đình ông tiếp quản và sử dụng cho đến nay. Gia đình ông không có lấn chiếm đất gì của gia đình ông Q, ông, bà đề nghị Toà án xác định rõ ranh giới để hai gia đình biết để sử dụng.

Ngày 23 tháng 10 năm 2018 Toà án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ; Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Cát Tiên phối hợp với chính quyền địa phương xã Đức Phổ tiến hành đo vẽ diện tích đất đang tranh chấp của hai hộ gia đình.

Toà án đã tiến hành hoà giải nhiều lần vào các ngày 21 tháng 9 năm 2018 và ngày 11 tháng 01 năm 2019 nhưng các bên không thống nhất được với nhau trong việc giải quyết vụ án.Tại phiên tòa bị đơn ông V và người có quyền lợi,

nghĩa vụ liên quan bà P đồng ý trả lại phần diện tích là 2.5 m^2 cho gia đình ông Quân như theo kết quả đo vẽ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Cát Tiên. Phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu yêu cầu khởi kiện của mình đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Cát Tiên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng. Cụ thể Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa dân sự sơ thẩm. Về quan điểm giải quyết vụ án, đại diện viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 166; 203 Luật đất đai. Điều 166;176;189 Bộ luật dân sự tuyên : Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Dương Minh Kỳ; ông Dương Vị và bà Trần Thị Phức phải trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm theo trích lục bản đồ đo vẽ của Chi nhánh văn phòng huyện Cát Tiên ngày 27/02/2019.

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 xác định quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn ông Nguyễn Trung Q khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa gia đình ông và hộ gia đình ông Dương V, buộc vợ chồng ông Dương V và bà Trần Thị P phải trả lại phần diện tích đất bị cho là lấn chiếm. Đây là vụ án " Tranh chấp quyền sử dụng đất " quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Về nội dung :

[2.1] Về nguồn gốc đất: Nguồn gốc thửa đất số 698 của gia đình ông Nguyễn Trung Q đang tranh chấp với gia đình ông Dương V được tách ra vào năm 2013 từ thửa đất số 480 có diện tích sử dụng là 113m^2, tại tờ bản đồ số 05, thuộc thôn 02 xã Đức Phổ.Mục đích sử dụng là đất ở và đất trồng cây hàng năm.

Phần diện tích đất đang tranh chấp liền kề với gia đình ông Q mà gia đình ông Dương V đang sử dụng là của ông Dương Ng, có số thửa là 479, tờ bản đồ số 5, với diện tích sử dụng là 3280 m^2. Năm 2006 ông Dương Ng đã chuyển nhượng một phần diện tích đất cho 02 con là ông Dương Minh K với diện tích là 1215 m^2 và ông Dương V với diện tích là 1245 m^2. Như vậy phần diện tích đất sử dụng còn lại của ông Dương Ng là 820 m^2. Đến năm 2015 ông Dương Ng chết, gia đình ông Dương V tiếp quản sử dụng và xảy ra tranh chấp với gia đình ông Q cho đến nay.

[2.2] Căn cứ vào phiếu cung cấp thông tin địa chính và kết quả trích đo hoạ đồ đất của của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cát Tiên đối với diện

tích đất đang sử dụng của 02 hộ gia đình ông Q và ông V được thể hiện như sau: Diện tích đất giáp ranh giữa hai hộ gia đình ông Q và và gia đình ông V được đánh số thứ tự từ số 01 (đầu đường ĐT 721) đến số 07 (cuối phần đất giáp ranh của 02 hộ). Do ông Q chỉ yêu cầu Toà án xem xét giải quyết phần diện tích đất của ông Vị đang sử dụng liền kề với thửa đất số 698 của nhà ông, cho nên phần tranh chấp giáp ranh này được xác định từ vị trí phần lộ giới (phần cuối của mép nhà ông Quân) cho đến vị trí số 4 (từ hai vị trí này có khoảng cách là 9.8 m) . Hiện trạng sử dụng đất của 02 hộ gia đình ông Qn và ông V so với ranh bản đồ địa chính là: Thửa đất số 698 , tờ bản đồ số 5 của hộ gia đình ông Q có diện tích được cấp ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 113 m^2, so với diện tích thực tế đang sử dụng là 112,1 m^2 gia đình ông Q đang sử dụng còn thiếu 0.9 m^2 . Diện tích của thửa đất số 479, tờ bản đồ số 05 của ông Dương Ng mà hộ gia đình ông V đang sử dụng ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích được cấp 820 m^2, nhưng diện tích thực tế mà hộ gia đình ông V đang sử dụng 827 m^2 nhiều hơn 7 m^2 so với diện tích được cấp.

Phần diện tích lấn chiếm được xác định là: Tại vị trí lộ giới ông V đang sử dụng sang phần đất của ông Q là 10 cm, kéo dài 9.8 m tới vị trí số 04 ông V đang sử dụng sang phần đất của ông Q là 40 cm. Tổng diện tích lấn chiếm được xác định là 2.5 m^2. Như vậy lấy tổng diện tích mà gia đình ông V đã lấn chiếm là 2.5 m^2 cộng với diện tích còn lại thực tế gia đình ông Q đang sử dụng là 112.1 m^2 thì tổng diện tích của thửa 698 phải là 114.6 m^2 chứ không phải là 113 m^2.

Sự sai lệnh về số liệu diện tích nêu trên các bên có quyền và nghĩa vụ đi đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo qui định của pháp luật.

Như vậy căn cứ vào diện tích đất sử dụng và ranh bản đồ địa chính của thửa đất số 698 và thửa đất 479 đã thể hiện, diện tích đất của ông Dương Ng mà gia đình ông V, bà P đang sử dụng đã xâm phạm đến mốc giới, quyền sử dụng đất hợp pháp của gia đình ông Q, vi phạm điều Điều 175 của Bộ luật dân sự về ranh giới giữa các bất động sản.

[3]Từ những căn cứ nêu trên có đủ cơ sở để chấp nhận một phần đơn khởi kiện của ông Nguyễn Trung Q. Buộc ông Dương Minh K; ông Dương V và bà Trần Thị P phải trả lại phần diện tích đất đã lấn cho hộ gia đình ông Q là 2.5 m^2 tại thửa đất 698, tờ bản đồ số 05, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 03092 cấp ngày 02/5/2013, được xác định từ vị trí lộ giới đến vị trí số 04 như sau: Tại vị trí lộ giới ông Vị phải trả lại cho ông Q 10 cm, kéo dài một đường thẳng 9,8 m đến vị trí số 04 ông Vị phải trả lại cho ông Q 40 cm so với ranh bản đồ địa chính, tổng diện tích là 2.5 m^2. Tứ cận được xác định như sau: Phía Tây giáp đường DT 721; Phía Đông giáp đất ông Quân; Phía Bắc giáp đất ông Vị và phía Nam giáp đất của ông Quân.

Về nghĩa vụ chịu án phí và lệ phí Tòa án:

[5] Do vợ chồng ông V, bà P là người đang quản lý, sử dụng diện tích đất của ông Dương Ng để lại, cho nên buộc ông V, bà P là người phải chịu nghĩa vụ án phí và lệ phí Toà án.

[6] Ông Q đã nộp số tiền tạm ứng để chi phí tố tụng cho việc đo vẽ, định giá, xem xét thẩm định là 4.263.000 đ *(Bốn triệu hai trăm sáu mươi ba ngàn đồng)*. Do đơn khởi kiện của ông Q được Tòa án chấp nhận cho nên chi phí này buộc vợ chồng Dương V, bà Trần Thị P phải trả lại số tiền trên cho ông Q.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 158; 166;175; 189 Bộ luật dân sự năm 2015 . Điều 166 và Điều 203 Luật đất đai.

Căn cứ các Điều 70; 147, 150; 186 và Điều 188 BLTTDS năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về án phí, lệ phí Toà án.

Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của ông Nguyễn Trung Q. Buộc ông Dương Minh K; ông Dương V và bà Trần Thị P phải trả lại phần diện tích đất là 2.5 m^2 đã lấn chiếm cho hộ gia đình ông Q tại thửa số tại thửa đất 698, tờ bản đồ số 05, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 03092 , cấp ngày 02/5/2013.Tứ cận được xác định như sau: Phía Tây giáp đường DT 721; Phía Đông giáp đất ông Quân; Phía Bắc giáp đất ông Vị và phía Nam giáp đất của ông Quân. Vị trí tại thôn 2, xã Đức Phổ,huyện Cát Tiên, tỉnh Lâm Đồng *(Kèm theo Họa đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cát Tiên, tỉnh Lâm Đồng thực hiện ngày 27/02/2019).*

Ông Dương V và bà Trần Thị P có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Trung Q số tiền 4.263.000 đ *(Bốn triệu hai trăm sáu mươi ba ngàn đồng)*.

Ông V, bà P phải chịu 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

Kể từ khi có đơn yêu cầu Thi hành án của người được thi hành án nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong khoản tiền trên thì hàng tháng người phải thi hành án phải chịu lãi tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự.

Trường hợp Bản án, quyết định 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.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án nguyên đơn; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Nơi nhận :
- TAND tỉnh Lâm Đồng.
- VKS huyện Cát Tiên.
- Các đương sự.
- Lưu hồ sơ.

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

Bùi Cao Chức

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Bùi Cao Chức

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKS huyện Cát Tiên;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ.

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

Bùi Cao Chức