

Bản án số: 06/2017/DS-ST
Ngày 11-8-2017
“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ PHƯỚC LONG, TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Trần Ánh Nguyệt

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đặng Quang Vọng
2. Ông Võ Đông Quang

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Vân – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Phước Long tham gia phiên tòa: Ông Dương Xuân Chính – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 8 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 32/2015/TLST-DS ngày 26 tháng 8 năm 2015 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2017/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 7 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2017/QĐST-DS ngày 26 tháng 7 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Bùi Thiện Q, sinh năm 1967 (có mặt)

Bà Phạm Thị Ngọc B, sinh năm 1972

Địa chỉ: Khu phố 5, phường M, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà B: Ông Bùi Thiện Q trú tại khu phố 5, phường M, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền ngày 15/9/2015). Có mặt

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1964 (vắng mặt)

Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1968 (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố 2, phường T, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước.

3. Người làm chứng:

- Ông Trần T (vắng mặt)

Địa chỉ: 160A, đường S, khu P, phường Đ, thị xã A, tỉnh Bình Dương.

- Bà Bùi Thị Mỹ D, sinh năm 1969 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố 5, phường P, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 19 tháng 7 năm 2016 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Bùi Thiện Q, bà Phạm Thị Ngọc B trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của vợ chồng ông Q bà B nhận chuyển nhượng từ ông Trần T và bà Nguyễn Thị L2 từ năm 2002 và đã được UBND huyện Phước Long (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến năm 2007 thì thu hồi và cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 03789/Đ/S ngày 05/6/2007 với diện tích 491m², thuộc thửa đất 92, tờ bản đồ số 10, địa chỉ thửa đất khu phố 6, thị trấn B, huyện Phước Long (cũ) nay là khu phố 6, phường P, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước. Khi sang nhượng đất thì ranh đất giữa hộ ông Q và hộ ông L đã có cột mốc ranh giới.

Năm 2008, khi vợ chồng ông L bà L1 xây nhà cấp IV trên đất, đã tự ý di dời cột mốc và lấn sang phần đất của ông Q diện tích 5,1m².

Do đó, ông Q bà B khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông L bà L1 phải trả lại diện tích đã lấn chiếm là 5,1m² và tháo dỡ phần tường xây trên diện tích đất lấn chiếm.

Tại bản tự khai ngày 14/9/2015 bị đơn ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị L1 thống nhất trình bày:

Vợ chồng ông nhận chuyển nhượng từ ông T và bà Nguyễn Thị L2 diện tích 250m² (chiều ngang 5,2m, chiều dài 48m) thuộc thửa đất 91, tờ bản đồ số 10, địa chỉ thửa đất khu phố 6, thị trấn B, huyện Phước Long (cũ) nay là khu phố 6, phường P, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước vào năm 2007 và đã được Ủy ban nhân dân thị xã Phước Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00091/CN vào ngày 19/5/2010. Năm 2008, khi tiến hành xây nhà cấp 4 trên đất thì xây đủ diện tích đã được cấp, không lấn sang đất của ông Q bà B nên ông L bà L1 không đồng ý trả lại 5,1m² như ông Q bà B yêu cầu.

Sau khi Tòa án tiến hành biện pháp thu thập chứng cứ xem xét, thẩm định tại chỗ đối với diện tích tranh chấp, xác định phần diện tích tranh chấp là 5,1m². Tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải ngày 24/3/2017 và 31/5/2017, bà L1 thừa nhận diện tích được cấp là 250m² có chiều ngang 5m chiều dài 50m, nhưng do khi thỏa thuận chuyển nhượng thì các bên xác định chiều ngang 5,2m chiều dài 48m. Khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không ghi rõ diện tích các chiều nên đã xây lấn qua diện tích của ông Q là 5,1m². Nay với yêu cầu khởi kiện của ông Q bà B, bà L1 đề nghị ông Q cho bà trả lại bằng tiền là 80.000.000đ (Tám mươi triệu đồng) vì đã lỡ xây nhà trên diện tích 5,1m².

Quá trình giải quyết vụ án ông L đã đi khỏi địa phương nên không tham gia các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, không có ý kiến của ông L.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 17/11/2016 người làm chứng ông Trần Thông trình bày: ông chuyển nhượng cho ông L bà L1 diện tích đất 5,2m x 40m (đo thực tế) vào năm 2007 nhưng thanh toán tiền và ký hợp đồng chuyển nhượng

là 5m x 40m, đúng với diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng được cấp cho gia đình ông, khi chuyển nhượng có chỉ ranh, cắm mốc bằng cọc sắt giữa các hộ liền kề. Do trước đó ông có chuyển nhượng diện tích đất giáp ranh với hộ bà L1 cho bà Bùi Thị Mỹ D nên ông có yêu cầu bà D cắt lại 20cm chiều ngang để làm hàng rào, còn bà D có cắt 20cm chiều ngang hay không thì ông không rõ.

Biên bản lấy lời khai ngày 14/12/2016 người làm chứng bà Bùi Thị Mỹ D trình bày: vào năm 2004, bà nhận chuyển nhượng từ ông T diện tích đất 322,7m² tại thửa đất số 91a, tờ bản đồ số 10, địa chỉ thửa đất khu phố 6, thị trấn B, huyện Phước Long (cũ) nay là khu phố 6, phường P, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước. Khi chuyển nhượng, giữa bà và ông T không có thỏa thuận bà cắt 20cm đất chiều ngang để làm hàng rào như ông T trình bày.

Tại phiên tòa: Bị đơn bà L1 thừa nhận khi tiến hành xây nhà trên đất thì gia đình bà không mời chủ đất giáp ranh là gia đình ông Q ra để xác định ranh giới nên đã xây nhà lấn chiếm qua đất ông Q. Nay bà đồng ý tháo dỡ phần tường xây trên đất và trả lại cho ông Q bà B phần diện tích đất lấn chiếm được xác định là 5,1m² nhưng đề nghị ông Q bà B cho tháo dỡ và trả đất vào năm 2021. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đồng ý cho bị đơn thực hiện việc tháo dỡ và trả diện tích đất lấn chiếm vào năm 2021.

Ý kiến của Viện kiểm sát:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Tuân thủ và chấp hành đúng theo quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do ông L đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do và tại phiên tòa nguyên đơn và bị đơn bà L1 đã thỏa thuận việc tháo dỡ và hoàn trả lại diện tích đất 5,1m² cho ông Q bà B vào năm 2021 là hoàn toàn tự nguyện nên cần ghi nhận sự thỏa thuận này.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Đây là vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn ông Bùi Thiện Q, bà Phạm Thị Ngọc B và bị đơn ông Nguyễn Văn L bà Nguyễn Thị L1; Do đối tượng tranh chấp là bất động sản nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Phước Long theo quy định tại khoản 9 Điều 26 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Bị đơn ông Nguyễn Văn L đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và khoản 2 Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: nguyên đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất thuộc trường hợp không áp dụng thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 155 Bộ luật dân sự.

[4] Về đương sự trong vụ án: Do các đương sự trong vụ án không tranh chấp về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quá trình giải quyết vụ án không có căn cứ xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho đương sự là trái luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Do đó, Tòa án không đưa Ủy ban nhân dân thị xã Phước Long vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Về nội dung:

[5] Nguyên đơn, bị đơn thống nhất nguồn gốc 02 thửa đất liền kề trong đó có diện tích đất tranh chấp đều được sang nhượng từ ông Trần Thông và bà Nguyễn Thị Lựu và đã được UBND huyện Phước Long (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi chuyển nhượng có xác định ranh giới cụ thể. Tuy nhiên, năm 2008 gia đình ông L bà L1 đã tự ý xây nhà mà không có sự xác định ranh giới đối với hộ có đất giáp ranh nên đã lấn chiếm của ông Q là 5,1 m² đất với tứ cận như sau: phía nam giáp đường ĐT 741 là 0,05 m; Bắc giáp ông Siêu là 0,16m; Tây giáp ông L bà L1 là 48,49m; Đông giáp ông Q là 48,49m, do khi thỏa thuận sang nhượng đất là 5,2m đất chiều ngang, nhưng khi thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện số liệu các cạnh.

[6] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy tại thời điểm bị đơn xây dựng công trình trên đất không có sự xác định ranh giới đối với hộ có đất giáp ranh, xây dựng lấn sang đất của hộ giáp ranh như vậy là không đảm bảo quy cách xây dựng đối với tài sản liền kề. Mặt khác, tại biên bản lấy lời khai ông T ngày 17/11/2016 ông T cũng khẳng định sang nhượng cho hộ ông L bà L1 diện tích đất chiều ngang là 05m và biên bản xác minh ngày 03/3/2017 tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phước Long cung cấp: diện tích đất hộ ông T chuyển nhượng cho hộ ông L có mặt tiền là 05m, mặt hậu 05m, chiều dài hết đất. Vì vậy, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn phải trả lại phần diện tích đất đã lấn của nguyên đơn là 5,1 m².

[7] Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn bà L1 thống nhất thỏa thuận thời gian trả đất lấn chiếm và tháo dỡ phần tường xây trên đất vào năm 2021. Xét thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn là hoàn toàn tự nguyện, tuy vắng mặt bị đơn ông L nhưng việc thỏa thuận trên không ảnh hưởng đến quyền, nghĩa vụ của ông L nên cần ghi nhận. Chi phí cho việc tháo dỡ, trả lại hiện trạng đất ông L bà L1 phải chịu.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên giá trị đất tranh chấp (theo biên bản định giá ngày 11/8/2016 thì giá diện tích đất tranh chấp là 29.139.600đ).

[9] Về tiền chi phí xem xét, thẩm định và chi phí định giá: nguyên đơn tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 9 Điều 26 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 5 Điều 166, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai, điều 255, 256 và Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị L1 phải trả lại phần đất đã lấn chiếm cho nguyên đơn ông Bùi Thiện Q và bà Phạm Thị Ngọc B là 5,1 m², có tứ cận: Nam giáp đường DT 741 là 0,05 m, Bắc giáp ông S là 0,16m, Tây giáp ông L bà L1 là 48,49m, Đông giáp ông Q là 48,49m (có sơ đồ kèm theo), phần đất thuộc thửa số 92, tờ bản đồ số 10, địa chỉ thửa đất khu phố 6, thị trấn B, huyện Phước Long (cũ) nay là khu phố 6, phường P, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước thuộc quyền sử dụng đất số H 03789/Đ/S ngày 05/6/2007 cấp cho ông Bùi Thiện Q và bà Phạm Thị Ngọc B. Đồng thời, ông L bà L1 có nghĩa vụ tháo dỡ phần tường xây và phần móng đã xây dựng trên diện tích đất lấn chiếm.

Ghi nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn bà L1 về thời gian thực hiện nghĩa vụ trả đất lấn chiếm và tháo dỡ tài sản trên đất lấn chiếm vào năm 2021.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị L1 phải chịu 1.457.000 đồng (*Một triệu bốn trăm năm mươi bảy nghìn đồng*).

Trả lại cho ông Bùi Thiện Q và bà Phạm Thị Ngọc B số tiền tạm ứng án phí 1.250.000 đồng (*Một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng*) mà ông Q bà B đã nộp tạm ứng theo biên lai số 0005146 ngày 26/8/2015 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước.

3. Nguyên đơn, bị đơn bà L1 có mặt có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn mười lăm ngày, kể từ ngày tuyên án 11/8/2017; Bị đơn ông L vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

“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 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự”.

Nơi nhận:

- TAND, VKSND tỉnh Bình Phước;
- VKSND thị xã Phước Long;
- Chi cục THADS thị xã Phước Long;
- Các Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký)

Nguyễn Trần Ánh Nguyệt