

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HOÀI NHƠN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

Bản án số: 03/2019/DS-ST

Ngày 08 tháng 01 năm 2019

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HOÀI NHƠN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Vương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Hữu Tố

2. Bà Ngô Thị Thúy Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Trần Tuyết Mai – Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên Tòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hoài Nhơn tham gia phiên tòa:

Bà Nguyễn Thị Khánh Ly – kiểm sát viên sơ cấp Viện kiểm sát nhân dân huyện Hoài Nhơn.

Ngày 08 tháng 01 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hoài Nhơn xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 117/2016/TLST-DS ngày 17 tháng 10 năm 2016, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 124/2018/QĐXX-ST, ngày 12 tháng 11 năm 2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1930

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1967(CM)

Cùng địa chỉ: thôn AD, xã HT, huyện HN, tỉnh, Bình Định

Bị đơn: Ông Nguyễn Đăng Th, sinh năm 1967(VM)

Địa chỉ: thôn AD, xã HT, huyện HN, tỉnh, Bình Định

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1934(VM)

Địa chỉ: thôn AD, xã HT, huyện HN, tỉnh, Bình Định

2. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1971

Địa chỉ: Phường 3, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh

3. Ông Nguyễn Quốc S, sinh năm 1968

Địa chỉ: , P. Tăng Nhơn Phú A, Quận 8, TP Hồ Chí Minh

4. Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1976

Địa chỉ: Phường Phú Mỹ, Quận 7, TP Hồ Chí Minh

5. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1972

Địa chỉ: thôn AD, xã HT, huyện HN, tỉnh, Bình Định

6. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1955

Địa chỉ: thôn AD, xã HT, huyện HN, tỉnh, Bình Định

7. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1963

Địa chỉ: thôn AD, xã HT, huyện HN, tỉnh, Bình Định

8. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1967

Địa chỉ: thôn AD, xã HT, huyện HN, tỉnh, Bình Định

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các biên bản làm việc tiếp theo cũng như tại phiên tòa hôm nay đại diện nguyên đơn ông Nguyễn Văn M trình bày:

Thửa đất số 652, tờ bản đồ số 08, tờ bản đồ năm 1997 (nay là thửa đất số 254, tờ bản đồ số 12 (VN 2000) tại Địa chỉ: thôn AD, xã HT, huyện HN, tỉnh, Bình Định được Ủy ban nhân dân huyện HN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Ph vào ngày 12/5/1997. Năm 2012, ông Ph chết, bà Đ là vợ ông Ph quản lý, sử dụng thửa đất nói trên. Trong quá trình sử dụng đất, ông Nguyễn Đăng Th ở thửa đất liền kề có số hiệu 407, tờ bản đồ số 08 có dựng trụ che bạt làm bếp nấu ăn lấn qua thửa đất của bà Đ. Do đó, ông M yêu cầu Tòa giải quyết buộc ông Th phải dỡ dọn mái hiên, dỡ dọn xi măng tráng trên đất, dỡ dọn các vật dụng để trên đất và trả lại diện tích đất lấn chiếm bà Đ theo như hiện trạng có sẵn trong tờ bản đồ Nhà nước.

Tại bản tự khai ngày 26/10/2016 và các biên bản làm việc tiếp theo, bị đơn ông Nguyễn Đăng Th trình bày: Nguyên thửa đất ông sử dụng đúng diện tích được nhà nước cấp, không lấn chiếm đất của bà Đ. Việc bà Đ cho rằng ông che vật dụng lấn chiếm đất của bà Đ là không đúng. Giữa phần đất của ông với đất bà Đ có một lối đi vào nhà bà H, đây đồng thời là ranh giới hai thửa đất. Thời kỳ trước giải phóng, lối đi dẫn vào nhà bà H là ở phía trước chuồng bò bà Đ. Tuy nhiên, sau năm 1975, ông Nguyễn Ph (chồng bà Đ) có thương lượng với bà H (mẹ ông Th) là hoán đổi lối đi để ông Ph lấy con đường đó chuyển thành đất thổ nhà ông cho vuông tròn, từ đó, con đường đi vào nhà H được mở theo hướng như hiện trạng hiện nay.

Hiện nay, trên lối đi này, ông Th có che một phần mái hiên tạm kết cấu bằng gỗ,

sắt, lợp bằng ni lông, kích thước khoảng 2m x 3,3m.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

Tại biên bản lấy lời khai ngày 05/9/2017 và các biên bản làm việc tiếp theo bà H trình bày: Bà là mẹ ruột của ông Nguyễn Đăng Th. Trước kia, lối đi vào nhà bà là phía trước chuồng bò của bà Đ. Sau năm 1975, ông Nguyễn Ph chồng bà Đ có thương lượng đổi cho ông Ph lối đi đó, bà sẽ sử dụng lối đi như hiện trạng hiện nay. Từ đó bà sử dụng lối đi này để sinh hoạt. Việc thỏa thuận đổi giữa hai bên không có ai làm chứng và cũng không có văn bản gì. Nay bà Đ yêu cầu trả lại lối đi bà không đồng ý.

*** Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:** Qua kiểm sát việc tuân theo pháp luật tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử.

Về nội dung: Căn cứ theo quy định của pháp luật, xét thấy yêu cầu của bà Đ là có căn cứ, do vậy đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đ. Về án phí: Vì yêu cầu của bà Đ là có căn cứ nên ông Th phải nộp theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên thửa số 652, tờ bản đồ 08, diện tích 544 m² (bản đồ 1997) được đo đạc chỉnh lý thành thửa mới là số 254, diện tích 489 m², tờ bản đồ số 12 (bản đồ VN 2000) tại xã HT, huyện HN, được UBND huyện Hoài Nhơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Ph vào ngày 12/5/1997, loại đất màu. Năm 2012, ông Ph chết, bà Nguyễn Thị Đ (vợ ông Ph) sử dụng thửa đất nói trên. Ông Nguyễn Đăng Th là con ông Nguyễn Đăng Th ở thửa đất liền kề có số hiệu 407, tờ bản đồ 08 (bản đồ 1997) đã dựng trụ che mái hiên làm bếp nấu ăn và để các vật dụng lấn chiếm qua thửa đất của bà Đ. Ông M người đại diện theo ủy quyền của bà Đ, cho rằng ông Th đã lấn sang phần đất của bà Đ là 44,3 m² nên đã yêu cầu trả lại đất.

[2] Qua các tài liệu chứng cứ thể hiện, thì hiện trạng của thửa đất 562, bản đồ 08 của ông Nguyễn Ph là một hình thể thống nhất. Trong đó, phía tây giáp thửa đất số hiệu 250, bản đồ 12(VN2000) mà hiện nay ông Th đang sử dụng, ranh giới theo quản lý đất đai do nhà nước quản lý từ trước đến nay cũng hoàn toàn không thể hiện có một lối đi nào tại vị trí này. Qua làm việc với cơ quan quản lý Nhà nước đất đai cũng thể hiện rằng không có lối đi nào giữa thửa đất 254 và thửa đất 250. Sau khi có yêu cầu của nguyên đơn, ông Th thống nhất dọn dỡ các cây trụ mái hiên và các vật dụng trên đất. Tuy nhiên, việc trả lại đất ông Th không đồng ý vì

ông Th cho rằng đây là lối đi chung để vào nhà bà Nguyễn Thị H là mẹ ruột ông. Đồng thời, ông Th, bà H cho rằng trước kia giữa bà H và ông Nguyễn Ph có thỏa thuận hoán đổi một lối đi khác để lấy một phần đất của ông Ph là lối đi. Các bên trình bày như vậy, nhưng hoàn toàn không có tài liệu, chứng cứ nào chứng tỏ các bên có việc hoán đổi đất, đồng thời như lập luận trên thì cũng hoàn toàn không thể hiện lối đi nào trên ranh giới giữa thửa 254 và thửa 250. Do vậy, ý kiến của bà H là không có căn cứ.

Theo Sơ đồ vẽ và đo đạc thực tế của Hội đồng định giá tài sản của Tòa án Hoài Nhơn thì diện tích đất tranh chấp và diện tích đất còn lại phù hợp với diện tích trên tờ bản đồ số 12 (Bản đồ VN 2000) của thửa đất số 254 ($A+B+C = 13,6 \text{ m}^2 + 30,7 \text{ m}^2 + 445,1 \text{ m}^2 = 489,4 \text{ m}^2$). Phù hợp với hiện trạng sử dụng của hộ bà Đ. Theo hiện trạng thực tế xem xét phần lối đi này chỉ đi vào một ngôi nhà của bà H và nó cũng không phải là một lối đi duy nhất để vào nhà bà H. Đồng thời, căn cứ Điều 73 Luật đất đai 1993, thửa số 652, tờ bản đồ 08 tại xã Hoài Tân được UBND huyện Hoài Nhơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Ph ngày 12/5/1997 là đúng quy định pháp luật.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử có cơ sở khẳng định: Phần đất có kích thước giới cận như sau: Đông giáp thửa 254 dài 4,25m; 1,3m; 1,2m; 2,0m; 2,1m; 1,6m; 1,3m; 3,2m. Tây giáp thửa 259, 250, 251 dài: 2,7m; 3,85m; 1,15m; 4,95m; 1,0m; 1,0m; 4,9m; 1,2m. Nam giáp lối đi dài: 1,95m. Bắc giáp nhà bà H dài 2,2m, diện tích $44,3 \text{ m}^2$ là thuộc thửa đất số hiệu 254 cấp cho hộ ông Nguyễn Ph. Căn cứ Điều 163, 164 Bộ luật dân sự 2015, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đ, buộc ông Th trả lại $44,3 \text{ m}^2$ đất cho bà Đ và dọn dỡ phần mái hiên và các vật dụng trên đất.

Ông Th phải chịu án phí sơ thẩm dân sự.

Chi phí định giá tài sản bà Đ tự nguyện chịu(đã nộp xong).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hoài Nhơn phát biểu quan điểm đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đ là phù hợp với các quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; các điều 163, 164 Bộ luật dân sự 2015, Điều 202 Luật Đất đai năm 2013; các điều 5, 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí của Ủy ban thường vụ Quốc hội số [10/2009/PL-UBTVQH12](#) ngày 27/02/2009; Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Đ. Buộc ông Nguyễn Đăng Th dọn dỡ phần mái hiên che lán trên phần đất bà Đ có kích thước 6,6m²;

Công nhận phần đất có kích thước 44,3m² với giới cận như sau: Đông giáp thửa 254 dài 4,25m; 1,3m; 1,2m; 2,0m; 2,1m; 1,6m; 1,3m; 3,2m. Tây giáp thửa 259, 250, 251 dài: 2,7m; 3,85m; 1,15m; 4,95m; 1,0m; 1,0m; 4,9m; 1,2m. Nam giáp lối đi dài: 1,95m. Bắc giáp nhà bà H dài 2,2m thuộc thửa 254, bản đồ 12(bản đồ VN 2000) tại Địa chỉ: thôn AD, xã HT, huyện HN, tỉnh, Bình Định thuộc quyền sử dụng của hộ ông Nguyễn Ph(có sơ đồ chi tiết kèm theo).

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Th phải nộp 200.000 đồng sung vào ngân sách nhà nước

Hoàn trả lại cho bà Đ 200.000 tiền tạm ứng án phí bà Đ đã nộp theo biên lai thu số 01782 ngày 17/10/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoài Nhơn.

Chi phí định giá tài sản: Bà Đ tự nguyện nộp (đã nộp xong).

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự không có mặt tại phiên Tòa có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày được cấp, tổng đạt hợp lệ để Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành 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.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND Hoài Nhơn;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

NGUYỄN THANH VƯƠNG