

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN C
TỈNH PHÚ THỌ**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập- Tự do – Hạnh Phúc**

Bản án số: 12/2017/DSST
Ngày: 28-9-2017
V/v: T/c Quyền sử dụng đất

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN C - TỈNH PHÚ THỌ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lạc.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Hải Minh

2. Ông Nguyễn Ngọc Lâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Trọng Tú là Thư ký Toà án nhân dân huyện C.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Phú Thọ, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 23/2016/TLST-DS ngày 07/4/2016 về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/2017/QĐXXST- DS ngày 08/5/2017, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Nguyễn Khắc T - sinh năm 1970 (Có mặt)

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Đ - sinh năm 1944 (Có mặt)

Đều trú tại: Khu 7 Đ, xã C, huyện C, tỉnh Phú Thọ.

- Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:

1 - Chị Nguyễn Thu H1, sinh năm 1976 (Có mặt)

Địa chỉ: Khu 7 Đ, xã C, huyện C, tỉnh Phú Thọ

2 - Chị Nguyễn Thị H2 , sinh năm 1971

Địa chỉ: Khu 6 D, xã C, huyện C, tỉnh Phú Thọ

3 - Chị Nguyễn Thị H3, sinh năm 1974

Địa chỉ: Khu 8, xã Đ, huyện C, tỉnh Phú Thọ

4- Anh Nguyễn Khắc H, sinh năm 1980

Địa chỉ: Khu 7 Đ, xã C, huyện C, tỉnh Phú Thọ

5- Chị Nguyễn Thị H4, sinh năm 1982

Địa chỉ: Tổ 24, khu 3, phường N, thành phố V, tỉnh Phú Thọ

6- Chị Hoàng Thị L, sinh năm 1979

Địa chỉ: Khu 7 Đ, xã C, huyện C, tỉnh Phú Thọ

- *Người đại diện theo ủy quyền của chị H2, chị H3, anh H, chị H4, chị L:* Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1974 - Địa chỉ: Khu 7 Đ, xã C, huyện C, tỉnh Phú Thọ

7 - Anh Trần Văn Tr, sinh năm 1989 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khu 7 Đ, xã C, huyện C, tỉnh Phú Thọ

8- UBND xã C, huyện C, tỉnh Phú Thọ

Người đại diện: Ông Phạm Minh H – Chức vụ Chủ tịch UBND xã C, huyện C, tỉnh Phú Thọ (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

9- UBND huyện C, tỉnh Phú Thọ

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quốc T – Chức vụ trưởng phòng Tài nguyên môi trường huyện C, tỉnh Phú Thọ (văn bản ủy quyền số: 1462a/GUQ-UBND, ngày 23/11/2016) (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 08/03/2016 và những lời trình bày tiếp theo tại tòa án, nguyên đơn anh Nguyễn Khắc T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thu H1 (vợ anh T) trình bày: Anh chị được mẹ đẻ anh T chuyển quyền sử dụng diện tích đất thổ cư 3.280 m², tại tờ bản đồ 10B, thửa số 10 ở khu 7 Đ, xã C, huyện C và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/01/2005, tiếp giáp với đất của hộ gia đình bà Đ. Giữa gia đình anh chị và gia đình bà Đ có mốc giới là hàng cọc và hàng chèn được trồng sát nhau. Hàng chèn do bố anh trồng khi anh còn nhỏ (khoảng năm 1984-1985). Hàng cọc là do bà Đ trồng. Hai hàng cây này đều nằm trên diện tích đất mà gia đình bà Đ đang sử dụng. Hiện bà Đ đã chặt hết, chỉ còn lại một số cây chèn nằm trong đất gia đình anh Tr. Năm 2009, anh chị chuyển nhượng cho anh Trần Văn Tr 257 m² đất và gia đình anh Tr đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi gia đình anh chuyển nhượng đất cho anh Tr có đề nghị UBND xã C đo đến sát mốc giới của gia đình anh (là hàng chèn) có sự chứng kiến

của gia đình bà Đ. Hiện nay hàng chè vẫn còn và nằm phía sau đất gia đình anh Tr. Sau khi chuyển nhượng một phần đất cho anh Tr, gia đình anh T còn lại diện tích đất là 3.023 m². Anh cho rằng gia đình bà Đ đã lấn sang đất gia đình anh khoảng 30 m², đo thực tế là 38,8m². Anh yêu cầu gia đình bà Đ di dời các tài sản trên đất này và trả lại cho gia đình anh diện tích đất đã lấn chiếm là 38.8m².

Tại bản tự khai ngày 20/4/2016 và quá trình giải quyết tại Tòa án, bà Đ trình bày: Năm 1972 gia đình bà được cấp diện tích đất thổ cư là 5.280 m², tờ bản đồ số 10b, thửa 7, ở khu 7 xã C, huyện C. Bà đã cho hai người con trai là Nguyễn Khắc H5 và Nguyễn Khắc H6 với diện tích là 1039 m² và 857 m². Nay anh H5 và H6 đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện tại gia đình bà Đ còn lại diện tích đất là 3.389 m². Giữa nhà bà và gia đình anh T có mốc giới là hàng cọc do gia đình bà trồng, hiện nay bà đã chặt hết. Còn hàng chè là do bố anh T trồng trên đất của gia đình bà, vì là anh em nên bà Đ không có ý kiến gì. Năm 2012, gia đình bà xây tường rào đoạn từ ao đến giáp phần đất của gia đình anh Tr, có mời đại diện UBND xã C, các thành phần liên quan và có cả gia đình anh T chứng kiến để xác định ranh giới. Đến năm 2014 sau khi hai bên gia đình thỏa thuận mốc giới (bằng văn bản được lập tại UBND xã ngày 21/11/2014) gia đình bà tiếp tục xây tường rào đoạn tiếp theo từ giáp đất anh Tr cho đến giáp đường TL313C. Bà khẳng định việc gia đình bà xây tường rào giáp ranh với gia đình anh T và sử dụng mốc giới như hiện nay là đúng, không lấn chiếm đất của gia đình anh T. Bà không đồng ý trả đất cho gia đình anh T như anh T yêu cầu. Còn về phần đất anh T đã bán cho gia đình anh Tr sang phần đất của gia đình bà là 9,2m², bà không yêu cầu đòi anh Tr đối với diện tích đất này.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan là chị H2, chị H3, anh H, chị H4, chị L (các con của bà Đ) đều nhất trí với lời trình bày của bà Đ, không có đề nghị gì về quyền lợi đối với diện tích đất của bà Đ và ủy quyền cho bà Đ giải quyết vụ án.

Đại diện UBND xã C trình bày: Căn cứ bản đồ 299 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai bộ gia đình anh T, bà Đ thì gia đình anh T được quyền sử dụng 3.032m² đất, gia đình bà Đ được quyền sử dụng 3.389m² đất. Từ năm 2012 cho đến nay, giữa hai hộ gia đình đã nhiều lần xảy ra tranh chấp và đã được UBND xã tổ chức hòa giải. Ngày 21/11/2014 UBND xã đã thành lập tổ hòa giải, tiến hành đo đạc hiện trạng hai thửa đất và hai gia đình thống nhất các cạnh đều thiếu là do làm đường nâng cấp tỉnh lộ 313C lấy vào đất vườn của các hộ. Hộ bà Đ, hộ ông T nhất trí thỏa thuận để hộ bà Đ lấy đủ 7,5m cạnh giáp đường tỉnh lộ 313C. Qua kiểm tra đo đạc thì thấy: hiện trạng sử dụng đất hộ anh T tăng 340m² so với diện tích đất đã được cấp. Về phần đất tăng lên của hộ anh T, UBND xã xác định là do hộ anh T tự ý khai hoang đất do UBND xã quản lý. Đất hộ gia đình bà Đ thiếu là do biến động trong quá trình sử dụng

đất vì toàn bộ phía trước bà Đ đã đào ao thả cá có thể đào lấn vào đất vườn hoặc do sạt lở trong quá trình sử dụng. Nay hai hộ gia đình xảy ra tranh chấp, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện UBND huyện C trình bày: Hiện nay theo giấy CNQSD đất hộ bà Đ được quyền sử dụng 3.384m² đất; hộ anh T được quyền sử dụng 3.280m². Quá trình sử dụng, hai hộ gia đình đã chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất. Qua kiểm tra, đối soát hồ sơ tặng cho, chuyển nhượng đất của hộ anh T và hộ bà Đ thể hiện các hộ đều ký xác nhận ranh giới sử dụng, không có tranh chấp, khiếu kiện gì. Nay hai hộ gia đình xảy ra tranh chấp, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhiều lần nhưng không thành. Tại phiên tòa các bên vẫn giữ nguyên quan điểm như đã nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Gia đình anh T cho rằng khi bà Đ xây tường rào không đúng mốc giới và lấn sang phần đất thuộc quyền sử dụng của gia đình anh là 38,8m². Anh T yêu cầu bà Đ phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm. Xác định phần đất đang tranh chấp là phần đất giáp ranh, ranh giới sử dụng đất giữa hộ gia đình anh T và hộ gia đình bà Đ. Trên phần đất này bà Đ đã làm bờ rào xây, có căng lưới B40 bên trên hàng rào xây. Như vậy, xác định quan hệ pháp luật cần phải giải quyết là tranh chấp quyền sử dụng đất.

[2]. Về nội dung: Gia đình bà Đ ở trên diện tích đất hiện nay từ năm 1972 trước khi bố mẹ anh T đến ở. Giữa hai thửa đất có hàng cây chè và hàng cây cọ. Anh T thừa nhận hàng cây chè do bố anh T trồng trên phần đất của gia đình bà Đ. Còn hàng cọ là do bà Đ trồng. Hai bên gia đình sử dụng đất và ranh giới như vậy qua nhiều năm. Năm 2005 khi anh chị T H1 được mẹ anh T chuyển quyền sử dụng đất thì hai bên gia đình vẫn sử dụng ranh giới như cũ, không có tranh chấp. Gia đình bà Đ chặt cây chè, chặt cây cọ anh chị T H1 không có ý kiến gì. Năm 2012, bà Đ xây đoạn tường rào về phía cuối đất của gia đình trên phần đất trồng cọ thì xảy ra tranh chấp về mốc giới sử dụng đất, tuy nhiên sau đó UBND xã C đã cử đoàn đo đạc đến làm việc, các bên đã nhất trí với mốc giới sử dụng, hòa giải thành công (Thỏa thuận lần thứ nhất giữa hộ bà Đ và hộ anh T về mốc giới). Đến năm 2014, bà Đ xây tiếp tường rào phía giáp đường tỉnh lộ 313C giữa hai hộ tiếp tục xảy ra tranh chấp. Ngày 21/11/2014 UBND xã C đã lập tổ hòa giải, tiến hành đo đạc lại mốc giới và hiện

trạng sử dụng đất của hai gia đình. Sau khi làm việc, hai bên đã cùng thống nhất thỏa thuận: Cạnh giáp đường tỉnh lộ 313C, bà Đ được sử dụng 7,5m, hai hộ sẽ sử dụng mốc giới giáp ranh theo đúng diện tích và sự thống nhất thỏa thuận này. Các bên cùng thống nhất ký biên bản làm việc theo nội dung như trên (Lần thỏa thuận thứ hai về mốc giới). Căn cứ vào mốc giới đã thỏa thuận này, tháng 6 năm 2015 hộ bà Đ xây đoạn tường rào từ hộ anh Tr đến đường tỉnh lộ 313C. Khi xây tường rào theo mốc giới đã thỏa thuận từ năm 2014 bà Đ thấy tường rào gia đình anh Tr có xây nhô sang đất nhà bà. Bà Đ có đơn đề nghị UBND xã giải quyết đối với gia đình anh T về việc bán đất cho anh Tr sang phần đất của gia đình bà. Ngày 25/6/2015 UBND xã C đến kiểm tra và xác định được đất anh Tr sử dụng nhô sang vườn bà Đ 9m², tuy nhiên bà Đ xác định không có tranh chấp gì đối với hộ anh Tr, và sau đó cũng rút đơn đề nghị tại xã C về việc tranh chấp đất với hộ anh T. Tháng 7 năm 2015, gia đình anh T có đơn đề nghị lên UBND xã C cho rằng, bà Đ đã lấn chiếm đất của gia đình anh. Anh T xác định, mốc giới giữa hai nhà phải theo hàng chèn, tức là một đường thẳng chạy dọc theo hướng bờ rào gia đình anh Tr xây giáp với gia đình bà Đ, vì anh cho rằng khi gia đình anh bán đất cho anh Tr (Năm 2009) bà Đ đã ký xác nhận theo mốc giới này mà không có ý kiến gì. Anh T căn cứ vào hàng chèn còn sót lại, giáp với bờ rào xây của gia đình anh Tr và xác định đây là mốc giới giữa gia đình anh nên anh khởi kiện đối với hộ bà Đ. Việc bà Đ xây tường rào làm mốc giới như hiện tại là căn cứ vào sự thỏa thuận về mốc giới với hộ anh T theo biên bản lập ngày 21/11/2014 tại UBND xã C. Như vậy cần tôn trọng sự thỏa thuận trên của các bên đương sự.

Điều 265 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: Nghĩa vụ tôn trọng ranh giới giữa các bất động sản.

Khoản 1: Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận của các chủ sở hữu hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền...

Từ căn cứ nêu trên, khẳng định yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Khắc T là không có căn cứ chấp nhận.

[3]. Diện tích đất anh T đang khởi kiện đối với bà Đ là 38,8m². Theo biên bản định giá ngày 31/8/2016 thì diện tích đất trên có trị giá là 2.638.400đ. Trên diện tích đất tranh chấp có tường rào xây dài 6,4m; cao 1,6m bằng gạch xi; lưới B40 cao 1m; dài 6m; tường rào xây gạch chỉ dài 28,9m; cao 1,7m; lưới B40 dài 28,9m; cao 0,7m và 13 cọc sắt móc lưới.

[4] Về thu thập, đánh giá chứng cứ: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập được những tài liệu gồm: Giấy chứng nhận QSD đất của

hai hộ gia đình anh T, bà Đ; biên bản xác minh tại UBND xã C; biên bản làm việc tại UBND xã C ngày 21/11/2014...

[5] Căn cứ nhận định từ điểm [1] đến điểm [4] xét thấy yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Khắc T không có căn cứ chấp nhận.

[6] Đối với đất của anh Trần Văn Tr, anh T và bà Đ đều xác định không có tranh chấp gì về mốc giới và không có yêu cầu đề nghị gì với anh Tr, HĐXX không xem xét giải quyết.

[7] Về án phí: Anh T phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận. Anh T còn phải chịu chi phí tố tụng.

[8] Phát biểu của kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật của thẩm phán, thư ký và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến phiên toà: thẩm phán và thư ký đã làm đầy đủ các thủ tục theo quy định của BLTTDS để đưa vụ án ra xét xử, HĐXX tiến hành tố tụng tại phiên toà theo trình tự pháp luật quy định, những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Quan điểm về nội dung vụ án: Áp dụng khoản 1 điều 265 BLDS 2005, điều 166 Luật đất đai năm 2013, khoản 1 điều 147, khoản 1 điều 157 – BLTTDS, khoản 3 điều 27 pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án, điều 26 Luật THADS. Đề nghị xử: Bác đơn khởi kiện của anh Nguyễn Khắc T đối với bà Nguyễn Thị Đ về việc đòi quyền sử dụng 38,8m² đất tại khu 7 xã C, huyện C. Anh T phải chịu án phí DSST và chi phí thu thập chứng cứ.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Điều 166, khoản 1 điều 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 1 điều 265 Bộ luật dân sự năm 2005; điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1 điều 147, khoản 1 điều 157 – BLTTDS, khoản 3 điều 27 pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án; khoản 1 điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016; điều 26 Luật THADS.

Xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Khắc T đối với bà Nguyễn Thị Đ về việc yêu cầu bà Đ phải trả lại 38,8m² đất tại khu 7 xã C, huyện C, tỉnh Phú Thọ.

2. Về án phí: Anh Nguyễn Khắc T phải chịu 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000đ theo biên lai thu tiền số AA/2015/0004408 ngày 07/4/2016 của chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

3. Về chi phí thẩm định : Anh Nguyễn Khắc T phải chịu 3.000.000đ (Ba triệu đồng). (Xác nhận anh Thắng đã nộp).

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm các đương sự có mặt có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ để yêu cầu xét xử phúc thẩm; các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được giao bản án hoặc bản án được niêm yết tại UBND nơi cư trú.

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 thoả 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 6,7,7a 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:

- Các đương sự;
- VKSND huyện C;
- CCTHADS huyện C;
- Lưu HS, VP;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Nguyễn Thị Lạc