

Bản án số: 19/2023/DS-ST
Ngày: 15/8/2023
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CAM LÂM - TỈNH KHÁNH HÒA

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

-Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Được

-Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trịnh Lương Vượng

2. Ông Huỳnh Quốc Dũng

-Thư ký phiên tòa: Bà Đoàn Thị Hà- Thư ký tòa án, Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cam Lâm tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Dung – Kiểm sát viên.

Ngày 15/8/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hoà, mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 128/2022/TLST-DS ngày 15 tháng 11 năm 2022 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 37/2023/QĐXXST-DS ngày 02/8/2023 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn: Ông Phạm Ngọc T- Sinh năm 1984; Địa chỉ: 227 Nguyễn Thiện Thuật, phường Lộc Thọ, Thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hoà (có mặt tại phiên tòa)

*Bị đơn: Bà Đoàn Thị N - Sinh năm 1970; Địa chỉ: TDP Tân Hoà 2, thị trấn Cam Đức, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hoà (có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

-Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Phạm Ngọc T trình bày:

Ông Phạm Ngọc T được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hoà cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 182050, sổ vào sổ cấp GCN: CS10342 cấp ngày 03/6/2022 đối với thửa đất số 89, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại TDP Tân Hoà 2, thị trấn Cam Đức, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hoà. Khi ông thực hiện đo vẽ để ra sổ mới thì ông T phát hiện bà Đoàn Thị N chủ lô đất liền kề lấn chiếm sang phần đất của ông, tổng diện tích lấn chiếm khoảng hơn 300m². Ông và bà N đã tiến hành hoà giải nhiều lần nhưng không được. Nay ông TrúC yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm buộc bà Đoàn Thị N phải tháo dỡ hàng rào, trả lại phần diện tích

lần chiếm cho ông theo đúng diện tích và toạ độ được xác định trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

-Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Đoàn Thị N trình bày:

Bà N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, vì bà cho rằng thửa đất của bà đã canh tác sử dụng đã cách đây gần 40 năm. Thửa đất của bà là thửa 830, tờ bản đồ 19, diện tích đất là 1950.4m², nguồn gốc được mẹ là Trần Thị S tặng cho. Bà Đoàn Thị N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 149081, sổ vào sổ cấp GCN: CS 08871 ngày 08/02/2022.

Bà N xác định diện tích đất của bà sử dụng theo đúng mốc ranh giới đất tranh chấp trên thực địa. Bà cho rằng việc sử dụng là ổn định, lâu dài. Trên nền đất đang tranh chấp hiện nay có 05 cây xoài. Việc ông Trúc khởi kiện là không đúng. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Trúc.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cam Lâm đề nghị Hội đồng xét xử:

-Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

-Về nội dung giải quyết vụ án: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 164 Bộ luật dân sự; khoản 5 điều 6 Luật đất đai năm 2013, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn có mặt nên Tòa án căn cứ khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự để tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Nguyên đơn ông Phạm Ngọc T được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hoà cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 182050, sổ vào sổ cấp GCN: CS10342 cấp ngày 03/6/2022 đối với thửa đất số 89, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại TDP Tân Hoà 2, thị trấn Cam Đức, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hoà.

Khi ông thực hiện việc đo vẽ để ra sổ mới thì ông Trúc phát hiện bà Đoàn Thị N chủ lô đất liền kề lấn chiếm sang phần đất của ông, tổng diện tích lấn chiếm khoảng hơn 300m². Ông và bà N đã tiến hành hoà giải nhiều lần nhưng không được. Nay ông Trúc yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm buộc bà Đoàn Thị N phải tháo dỡ hàng rào, trả lại phần diện tích lấn chiếm cho ông theo đúng diện tích và toạ độ được xác định trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trên diện tích đất tranh chấp có 5 cây xoài loại A, ông yêu cầu Tòa án công nhận sở hữu cho ông.

[2.2] Bị đơn bà Đoàn Thị N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Trúc. Bà Nở cho rằng bà đã canh tác sử dụng đã cách đây gần 40 năm. Thửa đất liền kề của bà là thửa 830, tờ bản đồ 19, diện tích đất là 1950.4m², bà Nở được mẹ là Trần Thị Sừa làm hợp đồng tặng cho. Sau đó, bà Đoàn Thị N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 149081, số vào sổ cấp GCN: CS 08871 ngày 08/02/2022. Bà N xác định diện tích đất của bà sử dụng theo đúng mốc ranh giới đất tranh chấp trên thực địa. Việc sử dụng là ổn định, lâu dài. Trên nền đất đang tranh chấp hiện nay có 05 cây xoài. Việc ông T khởi kiện là không có căn cứ. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy:

Thửa đất mà nguyên đơn ông Phạm Ngọc T hiện nay đang sử dụng có nguồn gốc từ việc chuyển nhượng giữa ông và vợ chồng ông Đoàn Đình T và Phan Thị D được xác lập tại Văn phòng Công chứng Thuận An ngày 09/5/2022, là thửa đất số 89, tờ bản đồ số 19, diện tích 4122,7m², địa chỉ thửa đất tại Tổ dân phố Tân Hoà 2, thị trấn Cam Đức, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hoà và bản thân ông đã được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hoà cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 182050, số vào sổ cấp GCN: CS10342 ngày 03/6/2022 đối với thửa đất nêu trên, diện tích đất ông Trúc sang nhượng của ông Thái bà Dung đúng bằng diện tích 4122,7m² của ông Thái, bà Dung sử dụng trước đó. Theo lời khai của ông, sau khi chuyển nhượng ông chặt bỏ các cây xoài trên đất để chuẩn bị xây dựng nhà vì đất của ông phần lớn diện tích là đất ở, riêng 5 cây xoài trên diện tích tranh chấp do bà Nở rào lại nên ông không chặt bỏ được. Tài sản là quyền sử dụng thửa đất này là của riêng ông T có sự xác nhận của vợ ông là bà Kiều Thị C.

Đối với bị đơn bà N được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hoà cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 149081, số vào sổ cấp GCN: CS 0808871 ngày 08/02/2022, thửa số 830, tờ bản đồ số 19, diện tích 1950,4m², địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố Tân Hoà 2, thị trấn Cam Đức, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hoà. Thửa đất này liền kề với thửa số 89, tờ bản đồ số 19 của ông Trúc.

Trong quá trình xác lập ranh giới hai bên giữa ông Trúc và chủ lô đất liền kề là bà N, ông T phát hiện bà N đã lấn chiếm sang phần đất của ông là 359,5m², ông đã nhiều lần yêu cầu bà N trả lại phần đất nhưng bà Nở không đồng ý.

Quá trình tố tụng, thực hiện việc đo vẽ, kết quả đo vẽ và thẩm định tại thực địa, so sánh với diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai thửa đất, Toà án đã xác định được ranh giới chung giữa hai thửa đất được xác định trên mảnh trích đo địa chính là từ điểm 1 đến điểm 7, tính từ ranh giới này về phía thửa 830 của bà Nở có diện tích đúng bằng 1950,4m² theo đúng như Giấy chứng nhận của bà Nở, không thiếu đất; còn tính về phía thửa 89 của ông Trúc, cộng cả phần đất tranh chấp 359,5m² có ký hiệu các điểm 1-2-3-4-5-6-7 thì diện tích đất của ông Trúc chỉ là 4045,4m² (so với Giấy chứng nhận là 4122,7m² còn thiếu 77,3m², đây là sai số trong quá trình đo vẽ và ông Trúc chấp nhận sai số này).

Như vậy, rõ ràng phần đất tranh chấp này thuộc hoàn toàn thửa 89 tờ bản đồ số 19 của ông T theo đúng như thể hiện trên Mảnh trích đo địa chính số 22-2023, hệ toạ độ VN 2000, thửa số 89, 830-Tờ số 19, thị trấn Cam Đức, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hoà ngày 28/6/2023 (vì nếu cộng cả phần đất tranh chấp thì diện tích đất của bà N sẽ tăng lên $1950,4m^2 + 359,5m^2$ là không hợp lý so với Giấy chứng nhận của bà Nở)

Từ những phân tích trên thấy rằng, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, ông T có đơn khởi kiện, yêu cầu Toà án buộc bà N tháo dỡ hàng rào, trả lại phần đất có diện tích $359,5m^2$, trên đất có 5 cây xoài loại A là có cơ sở, phù hợp với thực tế và pháp luật nên cần chấp nhận.

[4] Về án phí, chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng theo qui định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

-Căn cứ vào khoản 5 Điều 166 Luật Đất đai năm 2013; Điều 164 Bộ luật dân sự; căn cứ khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1-Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn;

1.2-Buộc bị đơn bà Đoàn Thị N phải tháo dỡ hàng rào lưới B40 có chiều dài 70m được gắn trên trụ bê tông cao 1,5m được xác định trên bản vẽ tại các điểm 2-3-4-5-6 để trả lại diện tích đất tranh chấp $359,5m^2$, trên đất có 5 cây xoài loại A theo Biên bản đo vẽ, định giá tài sản và Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 14/6/2023 và theo bản vẽ Mảnh trích đo địa chính số 22-2023, hệ toạ độ VN 2000, thửa số 89, 830 -Tờ số 19, thị trấn Cam Đức, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hoà ngày 28/6/2023 kèm theo bản án này cho ông Phạm Ngọc T quản lý, sử dụng.

2-Về án phí, chi phí tố tụng:

-Án phí: Bị đơn bà Đoàn Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 103.900.000 đồng;

-Chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng thực tế gồm đo vẽ, định giá, thẩm định tại chỗ do ông Phạm Ngọc Trúc đã tạm ứng 10.500.000 đồng nên bà Đoàn Thị N phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Phạm Ngọc Trúc số tiền 10.500.000 đồng.

Hoàn lại cho ông Phạm Ngọc T 2.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số AA/2021/0009389 ngày 02/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cam Lâm.

3-Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án;

Qui định: 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 thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- Các đương sự
- Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa
- VKSND huyện Cam Lâm
- Chi cục THADS huyện cam Lâm
- Lưu VP, HSVA

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

Trần Được