TÒA ÁN NHÂN DÂN **TP. QUY NHƠN - T. BÌNH ĐỊNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 93/2020/DS-ST
Ngày 17 - 7 - 2020
"Tranh chấp về ranh giới quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ QUY NHƠN, TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Huy Huệ

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Hoàng Long

2. Ông Nguyễn Bảo Nguyên

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Trịnh Trần Thị Thoa - Thư ký Tòa án nhân dân TP. Quy Nhơn.

- ***Đại diện VKSND Tp. Quy Nhơn tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Hoa Lý - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn - tỉnh Bình Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 159/2019/TLST-DS ngày 07 tháng 8 năm 2019 về "Tranh chấp về ranh giới quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 69/2020/QĐXXST-DS ngày 12/6/2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ông Lê Văn P, sinh năm: 1962

Bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1965

Cùng địa chỉ: Tổ 9, KV8, phường NP, thành phố QN, tỉnh BĐ.

(Ông P ủy quyền cho bà N tham gia tố tụng theo giấy ủy quyền số 1204 ngày 23/8/2019 tại UBND phường NP, thành phố QN).

2. *Bị đơn*: Ông Phạm Văn H, sinh năm: 1971

Bà Lê Thị O, sinh năm: 1975

Cùng địa chỉ: Tổ 9, KV8, phường NP, thành phố QN, tỉnh BĐ.

(*Các đương sự có mặt tại phiên tòa).*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện đề ngày 07/6/2019, sửa đổi bổ sung ngày 01/8/2019 và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn ông Lê Văn P và bà Nguyễn Thị N trình bày*:**

Thửa đất số 93, tờ bản đồ số 58, diện tích 477,5m^2 tại tổ 9, KV8, P. NP, TP. QN, tỉnh BĐ thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà. Nguồn gốc đất do vợ chồng bà nhận

chuyển nhượng từ vợ chồng ông Lê Đức H, bà Đặng Thị Ngọc B vào ngày 10/9/1988. Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng bà quản lý, sử dụng ổn định từ đó đến nay nhưng vẫn chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất. Năm 2015, nhà nước đã thu hồi một phần diện tích đất để mở rộng đường T nên vợ chồng bà có sửa chữa lại phần nhà trước. Quá trình sửa chữa, do nhà vợ chồng ông Phạm Văn H, bà Lê Thị O (là hàng xóm, giáp ranh nhà bà) có trổ cửa sổ nên vợ chồng bà phải trừ ra một phần diện tích đất khoảng 0,06m x 3,2m = 0,192m^2 giữa hai nhà để tránh nước mưa tạt vào nhà ông H, bà O. Năm 2016, ông H và bà O xây dựng lại nhà và lấn chiếm phần diện tích đất nói trên. Sau khi phát hiện sự việc ông bà nhiều lần đề nghị ông H, bà O viết giấy cam kết sau này khi xây dựng lại nhà thì gạt bỏ phần tường (hồ tô tường và một phần viên gạch) đã lấn chiếm nói trên nhưng ông H, bà O không đồng ý. Ngày 18/5/2017 UBND phường NP đã tiến hành hòa giải hai bên gia đình nhưng không thành. Từ đó đến nay, mặc dù ông bà đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông H, bà O trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm nói trên nhưng vợ chồng ông H, bà O vẫn không chịu trả. Vì vậy, ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Phạm Văn H, bà Lê Thị O phải tháo dỡ công trình và trả lại phần đất giáp ranh đã lấn chiếm là 0,192m^2.

**** Bị đơn ông Phạm Văn H và bà Lê Thị O trình bày:***

Thửa đất số 92, tờ bản đồ số 58, diện tích 121,9m^2 có mặt tiền là 4,15m tại tổ 9, KV8, phường NP, thành phố QN, tỉnh BĐ thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông bà. Nguồn gốc là do ba mẹ của bà O tặng cho vợ chồng từ năm 1990. Từ đó cho đến nay, ông bà sử dụng ổn định nhưng chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận. Tuy nhiên, vào năm 1992 vợ chồng ông bà đã được UBND phường NP, thành phố QN xác nhận đất và nhà ở hợp lệ. Năm 2016, gia đình có xây dựng lại nhà trên nền móng cũ, trong quá trình xây, thợ xây dựng đã tô lẹm tường lấn sang đất nhà vợ chồng ông P và bà N 2cm. Vợ chồng ông bà có nói chuyện, vợ chồng ông P, bà N thống nhất không tranh chấp. Nhưng đến năm 2017, hai bên gia đình có mâu thuẫn thì bà N khởi kiện. Nay vợ chồng ông P, bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông bà phải tháo dỡ công trình và trả lại phần đất giáp ranh đã lấn chiếm là 0,192m^2, ông bà không đồng ý vì không có lấn chiếm đất của ông P, bà N.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử (HĐXX), Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định của BLTTDS kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm HĐXX nghị án. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, bị đơn chưa thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ được quy định tại các Điều 70, Điều 72 BLTTDS. Về việc giải quyết vụ án, Kiểm sát viên đề nghị HĐXX áp dụng các Điều 164,166 Bộ luật dân sự 2015; Điều 203 Luật Đất đai 2013: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông P, bà N; buộc vợ chồng ông H, bà O thanh toán số tiền 4.800.000 đồng tương đương phần diện tích đất đã lấn chiếm là 0,192m^2.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Căn cứ vào nội dung tranh chấp của các đương sự, HĐXX xác định quan hệ pháp luật trong vụ án này là "tranh chấp về ranh giới quyền sử dụng đất" (khoản 9 Điều 26 BLTTDS), thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân TP. Quy Nhơn (điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS).

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Nguyên đơn vợ chồng ông Lê Văn P và bà Nguyễn Thị N khởi kiện yêu cầu bị đơn vợ chồng ông Phạm Văn H và bà Lê Thị O tháo dỡ phần công trình xây dựng và trả lại phần đất giáp ranh đã lấn chiếm là 0,06m x 3,2m = 0,192m^2. Vợ chồng bị đơn không đồng ý vì cho rằng không lấn chiếm đất của vợ chồng nguyên đơn. HĐXX xét: Theo hồ sơ kỹ thuật năm 2014, thửa đất số 93, tờ bản đồ số 58 tại tổ 9, KV8, phường NP, thành phố QN, tỉnh BĐ, diện tích 477,5m^2, thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Lê Văn P, bà Nguyễn Thị N và thửa đất số 92, tờ bản đồ số 58 tại tổ 9, KV8, phường NP, thành phố QN, tỉnh BĐ, diện tích 121,9m^2, thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Phan Văn H, bà Lê Thị O. Hai thửa đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đều sử dụng ổn định trước ngày 15/10/1993. Năm 2015, cả hai thửa đất này đều bị ảnh hưởng do GPMB dự án nâng cấp, mở rộng quốc lộ 1D đoạn từ ngã ba Long Vân đến bến xe khách Quy Nhơn, tỉnh Bình Định. Theo sơ đồ bản vẽ phục vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng công trình, nâng cấp mở rộng Quốc lộ 1D được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định thẩm định ngày 14/5/2015 thì kích thước mặt tiền của thửa đất số 93 là 8,94m; thửa đất 92 là 4,08m. Tuy nhiên, theo biên bản xem xét tại chỗ ngày 04/9/2019 thì kích thước mặt tiền thửa đất số 93 là 8,88m (trong đó mặt tiền là 8,66m và một bức tường xây 0,22m); thửa đất 92 là 4,14m. Vị trí đất giáp ranh đang tranh chấp hai nhà có chiều dài từ mặt tiền vào là 3,2m. Như vậy, bị đơn sử dụng diện tích đất chênh lệch tăng 0,06m x 3,2m = 0,192m^2 so với diện tích đất theo hồ sơ kỹ thuật 2014 và Theo sơ đồ bản vẽ phục vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng công trình, nâng cấp mở rộng Quốc lộ 1D được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định thẩm định ngày 14/5/2015. Vì vậy, có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc đòi lại diện tích 0,192m^2 đất mà bị đơn đã lấn chiếm.

[2.2] Tại phiên tòa hôm nay ông H, bà O công nhận sau khi bị thu hồi đất để mở rộng đường quốc lộ 1D, bị đơn xây lại nhà và trong quá trình xây dựng, thợ xây có tô lẹm tường sang đất của vợ chồng nguyên đơn 2cm, mặt tiền nhà đất hiện đang sử dụng là 4,15m, bị đơn cho rằng không lấn chiếm đất của vợ chồng nguyên đơn nên không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Xét lời khai của bị đơn, HĐXX không có cơ sở để chấp nhận bởi lẽ: Trong quá trình giải phóng mặt bằng, tổ công tác đã lập hồ sơ kỹ thuật thửa đất gởi đến từng hộ dân. Tại hồ sơ kỹ thuật thửa đất số 92, tờ bản đồ số 58, diện tích 121,9m^2 thể hiện mặt tiền thửa đất vợ chồng bà O là 4,08m. (Bà O đại diện ký xác nhận vào ngày 13/3/2015). Sau khi có quyết định bồi thường, vợ chồng bà O đã nhận tiền bồi thường và không có ý kiến gì. Đồng thời, tại phiên tòa bị đơn cũng không đưa ra được chứng cứ nào chứng minh cho lời trình bày của mình.

[2.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn tháo dỡ phần vật liệu xây dựng là hồ tô tường và một phần viên gạch giáp ranh để trả lại diện tích 0,192m^2 đất lấn chiếm là không

phù hợp với thực tế bởi lẽ phần công trình xây dựng này gắn với bức tường, trụ bêtông của ngôi nhà vợ chồng ông H, bà O. Nếu tháo dỡ sẽ ảnh hưởng đến kết cấu của ngôi nhà và gây thiệt hại lớn cho bị đơn. Trong khi đó, diện tích lấn chiếm rất nhỏ so với tổng diện tích đất mà vợ chồng ông P, bà N sử dụng. Vì vậy, cần thiết nên giao diện tích đất này cho vợ chồng bị đơn sử dụng. Ông H, bà O phải có trách nhiệm trả lại bằng giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường tại thời điểm xét xử. Theo biên bản định giá tài sản ngày 07/5/2020 thì giá trị quyền sử dụng đất là 25.000.000 x 0,192m^2 = 4.800.000đ. Như vậy vợ chồng ông H, bà O có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng ông P, bà N giá trị quyền sử dụng đất là 4.800.000 đồng. Ông H, bà O có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký biến động quyền sử dụng đất.

[3] Về chi phí tố tụng và án phí:

[3.1] Về chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 157; Điều 158; Điều 165 và Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự: Nguyên đơn đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định và chi phí định giá tài sản. Nay buộc vợ chồng bị đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng và chi phí định giá tài sản là 3.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền phải hoàn trả là 6.000.000 đồng.

[3.2] Về án phí: Căn cứ điểm khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; Ông P, bà N không phải chịu án phí nên được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng. Ông H, bà O phải chịu 300.000đ án phí DSST.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của HĐXX.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 174; Điều 175 và Điều 176 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ khoản 24 Điều 3; khoản 5 Điều 166; khoản 1 Điều 170 và khoản 1 Điều 203 Luật đất đai 2013;

Căn cứ điểm khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn P và bà Nguyễn Thị N về việc bị đơn ông Phạm Văn H, bà Lê Thị O đã lấn chiếm diện tích 0,192m^2 đất.

2. Giao cho vợ chồng ông Phạm Văn H, bà Lê Thị O được quyền sử dụng diện tích 0,192m^2 thuộc thửa đất số 93 để nhập vào thửa đất số 92, cùng tờ bản đồ số 58 tại tổ 9, KV8, phường NP, thành phố QN, tỉnh BĐ.

Buộc vợ chồng ông H, bà O có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng ông P, bà N giá trị quyền sử dụng diện tích 0,192m^2 đất là 4.800.000đ.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông P, bà N về việc yêu cầu ông H, bà O tháo dỡ phần vật liệu xây dựng trả lại diện tích 0,192m^2 đất đã lấn chiếm vì không phù hợp thực tế.

4. Không chấp nhận lời nại của ông H, bà O về việc nại rằng không lấn chiếm đất của ông P và bà N, thợ xây chỉ tô lẹm hồ lấn sang 2 cm.

5. Về án phí:

5.1. Vợ chồng ông Phạm Văn H và bà Lê Thị O phải chịu 300.000đ án phí DSST.

5.2. Vợ chồng ông Lê Văn P và bà Nguyễn Thị N được hoàn lại 300.000đ án phí DSST theo biên lai số 0001793 ngày 07/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự TP. Quy Nhơn.

6. Về chi phí tố tụng: Vợ chồng ông Phạm Văn H, bà Lê Thị O phải có nghĩa vụ hoàn trả cho vợ chồng ông Lê Văn P, bà Nguyễn Thị N chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 6.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS 2015.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

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.

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

(đã ký)

Phạm Thị Huy Huệ

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Định;
- VKSND Tp. Quy Nhơn;
- Chi cục THADS Tp. QN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**