

Bản án số: 06/2018/DS-ST
Ngày 16-01-2018
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÀM DƠI, TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Quốc Kiên.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Châu Trung Trực.

Bà Phạm Thị Hà.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Trúc – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đàm Dơi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đàm Dơi tham gia phiên tòa:
Ông Dương Tấn Viễn – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 01 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đàm Dơi xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 109/2017/TLST - DS ngày 25 tháng 4 năm 2017 về “tranh chấp quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 387/2017/QĐXXST – DS ngày 07 tháng 12 năm 2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Trần Kim O**, sinh năm 1967 (có mặt).

Địa chỉ: khóm A, thị trấn ĐD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Ông **Nguyễn Kim S**, sinh năm 1976 (vắng mặt).

Địa chỉ: khóm A, thị trấn ĐD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Chị **Trần Ngọc H**, sinh năm 1996

Địa chỉ: khóm A, thị trấn ĐD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Trần Văn L**, sinh năm 1969 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp TLB, xã TD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.

+ Ông **Trần Trường G**, sinh năm 1961 (vắng mặt).

Địa chỉ: khóm A, thị trấn ĐD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.

+ Bà **Phạm Mỹ P** (vắng mặt).

Địa chỉ: khóm A, thị trấn ĐD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.

+ Anh **Trần Quốc A**, sinh năm 1997 (vắng mặt).

Địa chỉ: khóm A, thị trấn ĐD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.

+ Chị **Phạm Thị H**, sinh năm 1985 (vắng mặt).

Địa chỉ: khóm A, thị trấn ĐD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện, bản tự khai ngày 26/3/2017, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn bà Trần Kim O trình bày:

Bà và chồng là ông Trần Trường G được Nhà nước cấp cho diện tích đất ngang 4m, dài 15,8m tọa lạc tại khóm A, thị trấn ĐD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau vào ngày 04/11/2003, đất có các hướng tiếp giáp: hướng Đông giáp đường Dương Thị Cẩm Vân, hướng Tây giáp nhà đất ông H, hướng Nam giáp nhà đất ông Phạm Chí V và hướng Bắc giáp nhà đất ông Nguyễn Kim S. Sau khi được cấp đất gia đình bà xây dựng nhà tiền chế, hai bên dựa bức tường nhà ông Nguyễn Kim S và ông Phạm Chí D. Ngày 04/01/2017 vợ chồng bà sang nhượng nhà đất lại cho chị Trần Ngọc H, khi tiến hành làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Nguyễn Kim S làm đơn gửi Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện ĐD Dòi đề dừng việc sang nhượng đất, lý do ông Kim S cho rằng bà lấn chiếm phần đất ngang 7 phân, dài 15,8m nên không làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất cho chị H được. Vợ chồng bà có đơn yêu cầu giải quyết tại UBND thị trấn ĐD nhưng ông Kim S không hợp tác. Do đó, bà khởi kiện yêu cầu ông Kim S trả lại phần đất lấn chiếm ngang 7 phân, dài 15,8m, diện tích 0,553m² và yêu cầu trả lại phần diện tích không gian lấn chiếm do nhà ông Kim S nghiêng qua khoảng 1,5 tấc.

Nay tại phiên tòa, bà rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đó là không yêu cầu trả phần diện tích không gian lấn chiếm. Bà chỉ yêu cầu công nhận phần nhà đất bà đang quản lý, sử dụng thực tế thuộc quyền sở hữu của bà và ông G. Việc ông Kim S cho rằng bà lấn ranh là không có cơ sở để chấp nhận.

- Tại biên bản ghi lời khai của đương sự ngày 29/11/2017 bị đơn ông Nguyễn Kim S trình bày:

Nhà và đất ông đang quản lý, sử dụng là nhận chuyển nhượng của người khác đã lâu, đến nay không sửa chữa gì thêm. Khi nhận chuyển nhượng bà Trần Kim O có ký giáp ranh nên mới làm được thủ tục cho vợ chồng ông đứng tên quyền sử dụng nhà đất. Khi nhận chuyển nhượng nhà đất xong ông có kiểm tra thì thấy thiếu 0,07m. Đồng thời khi ông L nhận chuyển nhượng nhà đất của bà O thì có lời nói không hay với ông và cho rằng ông là người lấn đất. Do đó, ông mới

làm đơn gửi Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đàm Dơi và Sở tài nguyên môi trường tỉnh Cà Mau về việc bà O lấn ranh và yêu cầu dừng làm hồ sơ chuyển nhượng nhà đất giữa bà O với chị H để giải quyết tranh chấp. Ông xác định ranh giới đất hai bên là mí tường nhà của ông giáp đất bà O vì phía bà O không có xây dựng vách tường riêng biệt. Nay bà O yêu cầu công nhận phần đất các bên đang quản lý và sử dụng thực tế theo sơ đồ đo đạc đất tranh chấp ngày 29/9/2017 thì ông đồng ý và yêu cầu giữ y hiện trạng của các bên.

- **Tại biên bản ghi lời khai của đương sự ngày 28/11/2017 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Mỹ P trình bày:** Trước đây bà O có kêu vợ chồng bà sang nhượng nhà đất nhưng ông Kim S không đồng ý sang nhượng, nên bà O mới sang nhượng nhà đất cho ông L. Thời gian sau ông L tự ý vào đo đạc 02 nền nhà và gặp ông Kim S nói chuyện khó nghe, còn cho rằng gia đình bà lấn 01 tác đất và yêu cầu ông S đập tường trả đất. Do đó, ông S có gửi đơn qua Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Đàm Dơi để làm gì thì bà không biết vì diễn biến tranh chấp, nói chuyện đều do ông S và ông L trao đổi với nhau. Nay bà xác định không có tranh chấp gì với gia đình bà O và cũng không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án.

- **Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Trần Văn L trình bày:** Thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của bà Trần Kim O. Đối với hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất giữa bà O với chị H ông không đặt ra yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết.

- **Tại đơn xin từ chối tham gia giải quyết vụ án ngày 29/9/2017 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Trường G, anh Trần Quốc A trình bày:** Giao cho bà Trần Kim O toàn quyền quyết định việc tranh chấp và xin vắng mặt.

- **Tại đơn xin từ chối tham gia giải quyết vụ án ngày 29/9/2017 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Phạm Thị H:** Chị đang thuê nhà đất của bà O và không có liên quan đến tranh chấp đất giữa bà O và ông S nên xin vắng mặt.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Xét việc vắng mặt của ông S, bà P đã được Tòa án triệu tập tham gia hòa giải và xét xử hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do; ông G, anh Quốc A và chị H vắng mặt có văn bản xin vắng mặt; chị H vắng mặt có người đại diện theo ủy quyền, nên căn cứ khoản 1 Điều 207 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án không tiến hành hòa giải được và Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông S, bà P, ông G, anh Quốc A, chị H là có cơ sở.

[2] Bà Trần Kim O khởi kiện yêu cầu ông Kim S trả lại phần đất mà ông Kim S cho rằng gia đình bà lấn chiếm ngang 7 phân, dài 15,8m, có diện tích tranh chấp 0,553m² và yêu cầu trả lại phần diện tích không gian lấn chiếm do nhà ông

Kim S nghiên qua khoảng 1,5 tấc. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà O rút lại phần diện tích lấn chiếm về không gian. Xét việc thay đổi một phần nội dung khởi kiện của bà O là tự nguyện, không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên được chấp nhận và Hội đồng xét xử đình chỉ phần rút yêu cầu khởi kiện này là đúng theo Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nguồn gốc nhà đất của bà P và ông S có được do nhận chuyển nhượng của ông Đoàn Thanh T vào ngày 14/10/2003 và được Ủy ban nhân dân huyện Đàm Dơi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà đất năm 2003, kích thước ngang 4,10m, dài 14,95m, diện tích 61,30m² thuộc thửa 139, tờ bản đồ số 12; nguồn gốc đất của bà O được Ủy ban nhân dân huyện Đàm Dơi xét cấp ngày 04/11/2003 có kích thước ngang 4m, dài 14,95m diện tích 59,80m² thuộc thửa 138, tờ bản đồ số 12 cùng tọa lạc khóm A, thị trấn ĐD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện yêu cầu công nhận phần nhà đất bà đang quản lý, sử dụng thực tế thuộc quyền sở hữu của bà và ông G theo sơ đồ đo đạc đất tranh chấp ngày 29/9/2017 thì thấy rằng: Quá trình quản lý và sử dụng diện tích đất của gia đình bà O và ông S từ năm 2003 đến đầu năm 2017 là ổn định và không tranh chấp. Tuy nhiên, khi bà O sang nhượng nhà đất cho chị Trần Ngọc H vào ngày 04/01/2017 thì xảy ra tranh chấp, nguyên nhân do ông Kim S có đơn gửi Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Đàm Dơi và Sở tài nguyên môi trường tỉnh Cà Mau cho rằng bà O lấn chiếm đất là 7cm nên bà O không làm được thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho chị H. Mặc dù, qua xem xét, thẩm định thực tế diện tích nhà đất của bà P và ông S đúng theo diện tích đất được cấp; diện tích đất của bà O thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng có chiều ngang mặt tiền 3,96m, ngang mặt hậu 3,9m, chiều dài 14,95m, diện tích 58,7m², nhưng khi ông S và bà P nhận chuyển nhượng nhà đất của ông T thì đất đã có bức tường nhà ông T là ranh giới ngăn cách diện tích hai phần đất; bà O, ông T và gia đình ông S sử dụng ổn định trong thời gian dài không phát sinh tranh chấp. Do đó, nay bà P là người đứng tên quyền sử dụng đất xác định không tranh chấp đất với gia đình bà O; bà O và ông S xác định ranh giới chung của hai phần đất là mép tường nhà của ông S là có cơ sở, nên việc ông S làm đơn gửi Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Đàm Dơi và Sở tài nguyên môi trường tỉnh Cà Mau cho rằng bà O lấn chiếm đất là không có căn cứ để chấp nhận, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình bà O. Do vậy, nay bà O khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất bà đang quản lý, sử dụng thực tế thuộc quyền sở hữu của bà và ông G theo biên bản thẩm định và sơ đồ đo đạc đất tranh chấp ngày 29/9/2017 là có căn cứ được chấp nhận.

[5] Tại phiên tòa Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà O, công nhận diện tích đất 58,7m² tọa lạc khóm A, thị trấn ĐD, huyện ĐD theo sơ đồ đo đạc đất tranh chấp ngày 29/9/2017 là thuộc quyền sở hữu

của bà O và ông G. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng các đương sự chịu theo quy định pháp luật là có căn cứ.

[6] Đối với việc bà O, ông G sang nhượng nhà đất cho chị H; chị H thuê nhà đất của bà O và ông G thì các đương sự không tranh chấp và không đặt ra yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết là có cơ sở.

[7] Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên ông S phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng và tiền chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản là đúng theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 207, Điều 228, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166, Điều 244 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà O. Công nhận diện tích đất 58,7m² tọa lạc khóm A, thị trấn ĐD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau do bà O đứng tên quyền sử dụng, có kích thước:

Hướng Đông điểm M2M3 dài 3,96m tiếp giáp đường Dương Thị Cẩm Vân;

Hướng Tây điểm M1M4 dài 3,9m tiếp giáp nhà đất ông H;

Hướng Nam điểm M3M4 dài 14,95m tiếp giáp mép tường nhà ông Phạm Chí V;

Hướng Bắc điểm M1M2 dài 14,95m tiếp giáp mép tường nhà ông Nguyễn Kim S và bà Phạm Mỹ P;

Là thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà Trần Kim O và ông Trần Trường G.
(Có biên bản thẩm định và sơ đồ đo đạc đất tranh chấp ngày 29/9/2017 kèm theo)

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà O yêu cầu ông S trả lại phần diện tích không gian lân chiêm do nhà ông Nguyễn Kim S nghiêng qua khoảng 1,5 tấc.

3. Án phí dân sự sơ thẩm buộc ông Nguyễn Kim S phải chịu 300.000 đồng (chưa nộp). Bà Trần Kim O không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho bà O 300.000 đồng tiền dự nộp tại biên lai số 0008771 ngày 25/4/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi.

4. Chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản: Bà Trần Kim O không phải chịu, bà O dự nộp 3.000.000 đồng được nhận lại; Ông Nguyễn Kim S phải chịu 3.000.000 đồng, ông S có trách nhiệm nộp số tiền này tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi để hoàn trả lại cho bà Trần Kim O.

5. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. 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.

7. 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 thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Đầm Dơi;
- Chi cục THADS huyện Đầm Dơi;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu văn phòng.

T/M: HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Trần Quốc Kiên