

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ K
TỈNH K**

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

Bản án số: 01/2021/DS-ST

Ngày: 02/02/2021

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ K, TỈNH K

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Hoài

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Danh Hương và bà Nguyễn Thị Hộ.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Hữu Công – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố K, tỉnh K.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố K, tỉnh K tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Dũng - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 02 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố K, tỉnh K xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 67/2020/TLST-DS ngày 08 tháng 5 năm 2020 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 42/2020/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 11 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chị Phạm Thị Quý L, sinh năm 1981, địa chỉ: Số 325/17 S, thành phố K, có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Lê Xuân Ph, sinh năm 1960 và bà Hồ Thị Xuân H, sinh năm 1967 cùng địa chỉ: Thôn 8, xã Đ, thành phố K, cùng vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn:* Anh Nguyễn Tấn L, sinh năm 1981, địa chỉ: Số 325/17, đường S, thành phố K, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 04/5/2020, đơn bổ sung đơn khởi kiện ngày 03/8/2020 và trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn chị Phạm Thị Quý L trình bày:

Tháng 5 năm 2019 vợ chồng chị L, anh L nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Ngọc L lô đất diện tích 477m², tại thửa 1265, tờ bản đồ số 46, địa chỉ thôn 8, xã Đ, thành phố K, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN). Phía sau lô đất chưa xây hàng rào bao xung quanh, nên vợ chồng ông Ph đã xây công trình phụ và chuồng heo lán chiếm 35m².

Ngày 04/5/2020 chị L khởi kiện yêu cầu ông Ph, bà H trả lại diện tích đất lấn chiếm 35m² nêu trên.

Tại buổi xem xét thực tế ngày 10/6/2020, chị L xác định ông Ph chỉ lấn chiếm 11,8m², nên đã rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu ông Ph trả lại 11,8m². Cũng tại buổi xem xét thực tế, ông Ph cho rằng GCNQSD đất của vợ chồng chị L đã cấp chồng lên diện tích đất 156m² của gia đình ông.

Ngày 02/7/2020 ông Ph làm đơn khởi kiện phản tố, yêu cầu vợ chồng chị L trả lại cho ông diện tích đất 156m², tứ cận:

- Đông giáp đất của chị L và anh L, rộng: 4,55m;
- Tây giáp đất bà Thanh, rộng: 4,66;
- Nam giáp đất ông Ph và giáp thửa 1293, thửa 1294, dài: 33,9m;
- Bắc giáp đất của chị L và anh L, dài: 33m.

Ngày 31/7/2020 ông Ph rút toàn bộ yêu cầu phản tố, nhưng vẫn tiếp tục tranh chấp với chị L về diện tích đất 156m² nêu trên.

Ngày 03/8/2020 Tòa án tiến hành xem xét thực tế (lần 2) đã xác định:

1. Diện tích đất thực tế của chị L đang sử dụng: 494m², trong đó có diện tích tranh chấp 99,7m² (diện tích ghi trong GCN 477m²).

2. Tổng diện tích đất đo thực tế của vợ chồng ông Ph trước đây là: 1.299,7m² (Trong đó diện tích đã chuyển nhượng 537,9m²; diện tích đất còn lại đang sử dụng: 397,5m²). Theo GCN vợ chồng ông Ph được cấp quyền sử dụng 1.050m². Như vậy hộ ông Ph đang sử dụng **đư 249,7m²** so với GCN được cấp.

3. Trong tổng diện tích đất 156m² mà ông Ph tranh chấp với chị L, thì chỉ có 99,7m² đã được cấp GCN cho chị L; diện tích đất còn lại là đất trống chưa được GCN cho ai.

Cùng ngày 03/8/2020 chị L khởi kiện bổ sung, yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất 99,7m² là của vợ chồng chị và buộc vợ chồng ông Ph, bà H phải trả lại diện tích đất 99,7m², tứ cận:

- Đông giáp đất của chị L và anh L, rộng: 4,75m;
- Tây giáp lô đất trống chưa được GCN, rộng: 5,42m;
- Nam giáp phía sau đất ông Ph và giáp thửa 1293, thửa 1294, dài: 19,9m;
- Bắc giáp đất của chị L và anh L, dài: 20,38m.

- **Anh Nguyễn Tấn L** (chồng chị L) đồng ý với lời khai, yêu cầu trên của chị L về buộc ông Ph, bà H phải trả lại diện tích đất 99,7m² cho vợ chồng anh.

- **Ý kiến của bị đơn ông Lê Xuân Ph và bà Hồ Thị Xuân H:** Ông Ph và bà H đều không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị L và cho rằng trước đây vợ chồng ông bà đã chuyển nhượng một phần của lô đất cho các hộ, tuy nhiên ông bà chưa chuyển nhượng hết chiều dài phía sau của lô đất, nên vẫn còn một phần diện tích đất phía sau chưa chuyển nhượng là 156m², trong đó có diện tích 99,7m² đã được cấp GCNQSD đất của chị L.

- **Kết quả định giá tài sản:** Theo Biên bản định giá tài sản ngày 10/6/2020, thì Hội đồng định giá xác định trị giá của 11,8m² đất tranh chấp theo giá thị trường là: 3.709.000 đồng (314.285 đồng/1m²).

Ngày 03/8/2020 ông Ph và chị L lập biên bản thỏa thuận về giá của tài sản tranh chấp, theo đó hai bên thống nhất trị giá của đất tranh chấp theo kết quả định giá của Hội đồng định giá ngày 10/6/2020 là: 314.285 đồng/1m².

- Ý kiến của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố K:

1) Về nội dung vợ chồng ông Ph đã chuyển nhượng hết phần diện tích đất phía sau hay chưa: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Ph với ông Nguyễn Ngọc Kh và ông Nguyễn Đức S, thì vợ chồng ông Ph đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất từ phía trước ra phía sau cho ông Kh và ông S. Ý kiến của vợ chồng ông Ph cho rằng chỉ chuyển nhượng cho ông Kh và ông S phần diện tích đất phía trước, còn phần diện tích đất phía sau chưa chuyển nhượng là không có căn cứ.

2) Về diện tích đất được cấp cho vợ chồng chị L, anh L: Căn cứ hồ sơ cấp GCNQSD đất cho bà Nguyễn Thị Ngọc L; Căn cứ hồ sơ cấp GCNQSD đất cho vợ chồng chị L (nhận chuyển nhượng của bà Liên); căn cứ vào sơ đồ đo thực tế ngày 03/8/2020 của TAND thành phố K, có cơ sở khẳng định vợ chồng chị L, anh L được cấp quyền sử dụng diện tích đất 494m². Trước đây việc tính toán bằng phương pháp thủ công, nên trong GCN cấp cho vợ chồng chị L, anh L ghi diện tích 477m² là không chính xác.

- Ý kiến của hộ liền kề anh Nguyễn Đức Sang: Chiều ngang phía sau lô đất của anh Sang rộng 6m giáp với một phần lô đất của chị L; vị trí của chiều rộng 6m này đúng với vị trí theo sơ đồ đo thực tế ngày 03/8/2020 của Tòa án. Từ trước đến nay giữa anh Sang với chị L không tranh chấp với nhau về ranh giới đất.

- Đại diện VKSND thành phố K phát biểu quan điểm giải quyết:

Việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán, HĐXX và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của BLTTDS; nguyên đơn chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật; bị đơn đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ giấy triệu tập tham gia phiên tòa, nhưng vắng mặt lần thứ hai không lý do chính đáng, do đó HĐXX tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn theo quy định tại khoản 2 Điều 227 của BLTTDS là đúng quy định.

Quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp về quyền sử dụng đất” nên thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND thành phố K theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của BLTTDS.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Ph và bà H phải trả lại cho chị L và anh L diện tích đất 99,7m². Về án phí: Ông Ph và bà H cùng phải chịu toàn bộ tiền án phí và chi phí tố tụng. Ông Ph là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, nên ông Ph được miễn nộp tiền án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Các bên tranh chấp về quyền sử dụng đất, bị đơn có địa chỉ tại thành phố K, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố K theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của BLTTDS.

[2] Bị đơn bà H và ông Ph đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử và giấy triệu tập tham gia phiên tòa, nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không lý do, nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bà H và ông Ph theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của BLTTDS.

Về nội dung:

[1] Xét ý kiến của vợ chồng ông Ph cho rằng: Trước đây vợ chồng ông chỉ chuyển nhượng phần diện tích đất phía trước, còn một phần diện tích đất phía sau 156m² chưa chuyển nhượng và phần diện tích đất này hiện vợ chồng chị L đang sử dụng và đã được cấp GCN. Xét thấy:

Theo Sơ đồ trích lục đất, GCNQSD đất đã cấp cho vợ chồng ông Ph và hồ sơ chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng ông Ph đã chuyển nhượng cho ông Khoa và anh Sang (Hiện nay đã được sang nhượng thành 05 hộ), thì vợ chồng ông Ph đã chuyển nhượng diện tích đất từ phía trước ra hết phía sau theo chiều dọc của lô đất cho ông Khoa và ông Sang; nội dung này cũng phù hợp với ý kiến của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố K đã khẳng định: “Vợ chồng ông Ph đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất từ phía trước ra phía sau cho ông Khoa và ông Sang. Ý kiến của vợ chồng ông Ph cho rằng chỉ chuyển nhượng cho ông Khoa và ông Sang phần diện tích đất phía trước, còn phần diện tích đất phía sau chưa chuyển nhượng là không có căn cứ”. Đồng thời, kết quả xem xét thực tế đã xác định tổng diện tích đất mà vợ chồng ông Ph sử dụng trước đây là: 1.299,7m² (Trong đó diện tích đã chuyển nhượng 537,9m²; diện tích đất còn lại đang sử dụng: 397,5m²). Theo GCN vợ chồng ông Ph được cấp quyền sử dụng diện tích là 1.050m², như vậy vợ chồng ông Ph đang sử dụng **đư 249,7m²** so với GCN được cấp.

Trong diện tích đất 156m² nêu trên thì chỉ có một phần diện tích 99,7m² đã được cấp GCN cho vợ chồng chị L. Phần diện tích đất còn lại nằm ngoài GCN của chị L và nằm ngoài GCN của vợ chồng ông Ph.

Từ những nhận định trên, có cơ sở xác định vợ chồng ông Ph đã chuyển nhượng đất từ phía trước vào hết phía sau theo chiều dọc của lô đất cho ông Khoa và ông Sang. Do đó ý kiến của ông Ph cho rằng diện tích đất 156m² nằm trong tổng thể lô đất của gia đình ông đã được cấp GCN từ năm 1994, vợ chồng ông chưa chuyển nhượng hết chiều dài phía sau của lô đất, nên diện tích 156m² này thuộc quyền sử dụng của gia đình ông và hiện đang nằm trong GCNQSD đất của chị L là không có cơ sở chấp nhận.

[2] Xét về diện tích đất 477m² được ghi trong GCNQSD đất cấp cho vợ chồng chị L. Xét thấy: Căn cứ vào kết quả xem xét thực tế xác định chị L đang sử dụng diện tích 494m². Vị trí diện tích đất 494m² này đúng với vị trí, tứ cận của lô đất theo sơ đồ trích lục đất và theo sơ đồ trong GCN đã được cấp cho vợ chồng chị L. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố K cũng khẳng định vợ chồng chị L, anh L được cấp quyền sử dụng diện tích đất 494m². Trước đây việc

tính toán bằng phương pháp thủ công, nên trong GCN cấp cho vợ chồng chị L, anh L ghi diện tích 477m² là không chính xác.

Do đó có cơ sở khẳng định vợ chồng chị L được cấp quyền sử dụng diện tích đất 494m². Trong Giấy chứng nhận ghi diện tích 477m² là không chính xác, nên vợ chồng chị L được quyền đến cơ quan có thẩm quyền yêu cầu đính chính lại diện tích đất ghi trong GCN cho đúng với diện tích đất được cấp mà vợ chồng chị đang sử dụng thực tế là 494m².

[3] Xét yêu cầu của chị L buộc vợ chồng ông Ph, bà H phải trả lại diện tích đất lấn chiếm 99,7m². Xét thấy:

Như nhận định nêu trên ([1], [2]), vợ chồng ông Ph đã chuyển nhượng hết diện tích đất phía sau, nhưng lại cho rằng diện tích đất 99,7m² là của mình và tranh chấp vợ chồng chị L là không có căn cứ; diện tích đất tranh chấp 99,7m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng chị L và đã được cấp GCN theo đúng quy định. Do đó, chị L khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Ph trả lại diện tích đất 99,7m² là có căn cứ chấp nhận. Từ căn diện tích đất 99,7m² như sau:

- Đông giáp đất của chị L và anh L, rộng: 4,75m;
- Tây giáp lô đất trống chưa được GCN, rộng: 5,42m;
- Nam giáp phía sau đất ông Ph và giáp thửa 1293, thửa 1294, dài: 19,9m;
- Bắc giáp đất của chị L và anh L, dài: 20,38m.

[4] Xét thỏa thuận về trị giá tài sản của các đương sự, xét thấy: Tòa án đã thành lập Hội đồng định giá tài sản theo đúng quy định để định giá tài sản, theo đó kết quả định giá của 11,8m² đất tranh chấp theo giá thị trường là: 3.709.000 đồng (1m² đất trị giá 314.285 đồng). Diện tích đất 11,8m² đã được định giá và diện tích đất tranh chấp 99,7m² đều cùng ở một vị trí. Nên các đương sự căn cứ vào kết quả định giá tài sản ngày 10/6/2020 để thỏa thuận về giá tài sản tranh chấp là phù hợp, đúng quy định pháp luật, có cơ sở chấp nhận. Do đó HĐXX căn cứ vào Biên bản thỏa thuận về giá tài sản tranh chấp ngày 03/8/2020 của các đương sự, để xác định trị giá của 99,7m² đất là: 31.334.000 đồng (99,7m² x 314.285 đồng/1m²).

[5] Về án phí và chi phí tố tụng:

- Đơn khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên nguyên đơn không phải chịu án phí và chi phí tố tụng.

- Vợ chồng ông Ph, bà Hùng phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là: 1.566.000 đồng (31.334.000 đồng x 5%), trong đó mỗi người phải chịu: 783.000 đồng. Ông Ph là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí hợp lệ, nên ông Ph được miễn nộp số tiền án phí 783.000 đồng.

- Ông Ph và Hương cùng phải chịu tiền lệ phí xem xét thẩm định và định giá tài sản là 8.000.000 đồng. Chị L đã tạm nộp tiền lệ phí này, nên ông Ph và Hương phải hoàn trả lại cho chị L.

[6] Phần diện tích đất trống nằm ngoài GCN của vợ chồng ông Ph và nằm ngoài GCN của vợ chồng chị L. Chị L không tranh chấp và không yêu cầu gì, nên HĐXX không xem xét. Nếu ông Ph cho rằng diện tích đất này thuộc quyền sử

dụng của vợ chồng ông, thì Phòng được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được xem xét giải quyết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ các điều 163, 164, 165 và Điều 166 của Bộ luật dân sự.

Chấp nhận đơn khởi kiện đề ngày 04/5/2020 và đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 03/8/2020 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” của chị Phạm Thị Quý L đối với ông Lê Xuân Ph và bà Hồ Thị Xuân H. **Xử:**

1. Diện tích đất **99,7m²** trong tổng thể lô đất diện tích 494m² tại thửa 1265, tờ bản đồ số 46, tại địa chỉ thôn 8, xã Đ, thành phố K, tỉnh K, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ cấp GCN: CS07013 ngày 10/6/2019, người đứng tên sử dụng đất chị Phạm Thị Quý L, địa chỉ: Số 325/17 S, phường Duy Tân, thành phố K và anh Nguyễn Tấn L, địa chỉ: Số 584 Hùng Vương, phường Quang Trung, thành phố K, thuộc quyền sử dụng hợp pháp của chị Phạm Thị Quý L và anh Nguyễn Tấn L.

2. Buộc ông Lê Xuân Ph và bà Hồ Thị Xuân H phải trả lại cho chị Phạm Thị Quý L và anh Nguyễn Tấn L diện tích đất **99,7m²** (Chín mươi chín phẩy bảy mét vuông) nêu trên, có vị trí tứ cận như sau:

- Đông giáp đất của chị L và anh L, rộng: 4,75m;
- Tây giáp lô đất trống chưa được GCN, rộng: 5,42m;
- Nam giáp phía sau đất ông Ph (*giáp bên ngoài bức tường phía Bắc của chuồng heo nhà ông Ph*) và giáp thửa 1496, thửa 1293, dài: 19,9m;
- Bắc giáp đất của chị L và anh L, dài: 20,38m.

(Có sơ đồ kèm theo)

3. Về án phí và chi phí tố tụng: Áp dụng khoản 3 Điều 144; khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm b khoản 1 Điều 24; khoản 2 Điều 26 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

3.1. Bà Hồ Thị Xuân H phải chịu 783.000 đồng (Bảy trăm, tám mươi ba nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

3.2. Ông Lê Xuân Ph được miễn nộp 783.000 đồng tiền án phí dân sự.

3.3. Ông Lê Xuân Ph và bà Hồ Thị Xuân H cùng phải chịu 8.000.000 (tám triệu) đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Chị Phạm Thị Quý L đã tạm nộp tiền lệ phí này, nên ông Ph và Hương phải hoàn trả lại cho chị L số tiền 8.000.000 (tám triệu) đồng.

3.4. Hoàn trả lại cho chị Phạm Thị Quý L số tiền: **550.000** (Năm trăm năm mươi nghìn) đồng đã tạm nộp theo Biên lai thu số: 0003397 ngày 05/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố K, tỉnh K.

4. Quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (02/02/2021). Những người vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo 15 ngày tính từ ngày được thông đạt hợp lệ bản án.

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.

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao Đà Nẵng;
- TAND tỉnh K ;
- VKSND TP. Kon Tum;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS TP. Kon Tum;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Xuân Hoài