

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ TĨNH
TỈNH HÀ TĨNH**

Bản án số: 08/2022/DS-ST

Ngày: 30-9-2022

V/v: Tranh chấp đất đai

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ TĨNH – TỈNH HÀ TĨNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thanh Huyền

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Lương

Ông Dương Cao Sơn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hằng - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh tham gia phiên tòa: Ông Dương Việt Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2022, tại Hội trường Tòa án nhân dân thành phố Hà Tĩnh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 08/2022/TLST-DS ngày 22/3/2022 về “*Tranh chấp đất đai*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2022/QĐXXST-DS ngày 16/9/2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Đinh Thị N**; Sinh năm 1957; Địa chỉ cư trú: Số nhà 237, đường B, tổ dân phố 1, phường N, thành phố Hà T, tỉnh Hà Tĩnh – *Có mặt*

Bị đơn: Bà **Lê Thị L**; Sinh năm 1949; Địa chỉ cư trú: Xóm Đ, xã T, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh (Vắng mặt). Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh Lê Đình D; Địa chỉ cư trú: Xóm P, xã T, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh (văn bản ủy quyền ngày 20/9/2022) – *Có mặt*

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Lê Đình C; Sinh năm 1934; Địa chỉ cư trú: Xóm Đ, xã T, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh – *Vắng mặt*

- Ông Lê Đình P; Sinh năm 1946; Địa chỉ cư trú: Số nhà 11, đường X, tổ dân phố 3, phường A, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh – *Vắng mặt*

- Ông Trần Thanh H; Sinh năm 1956; Địa chỉ cư trú: Số nhà 237, đường B, tổ dân phố 1, phường N, thành phố Hà T, tỉnh Hà Tĩnh – *Có mặt*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn bà Đinh Thị N trình bày:

Ngày 16/01/2008 vợ chồng bà Đinh Thị N và ông Trần Thanh H nhận chuyển nhượng của ông Lê Đình P quyền sử dụng đất thửa số 449, tờ bản đồ số 28, diện tích 152m² tại xóm Đoài Thịnh, xã Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh, do tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất này đang đứng tên ông Lê Đình C và bà Đặng Thị Mậu (anh trai và chị dâu của ông P) trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) nên ông C đứng ra làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N và ông H. Gia đình bà N, ông C và đại diện Ủy ban nhân dân xã Thạch Trung đã đo đạc, cắm mốc, gia đình bà N đã xây dựng móng tường rào ngăn cách ranh giới. Ông H và bà N đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Tĩnh cấp GCNQSDĐ số BL 401105 ngày 09/8/2012. Trong GCNQSDĐ được cấp thể hiện có ngõ dân cư 45m² đường từ thửa đất của bà N đi ra đường xóm. Trong GCNQSDĐ của ông Lê Đình Duy và giấy thỏa thuận viết tay của ông Lê Đình C và ông Lê Đình P cũng thể hiện có lối đi cho bà N rộng 2m. Tuy nhiên, hiện nay gia đình bà Lê Thị L đã xây dựng công trình lên trên lối đi nên gia đình bà N không có đường đi vào thửa đất của bà để xây dựng nhà ở. Vì vậy, bà Đinh Thị N khởi kiện yêu cầu bà Lê Thị L tháo dỡ các công trình xây dựng trên diện tích đất 45m² đường đi, trả lại đường đi vào thửa đất của gia đình bà N.

Tại Bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Lê Thị L và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Lê Đình Dũng trình bày:

Thửa đất số 453, tờ bản đồ số 28 tại xóm Đoài Thịnh, xã Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh có nguồn gốc ông Lê Đình Duy (chồng bà L) được thừa kế của cha mẹ. Ngày 14/11/2005 cụ Trương Thị Tửu (mẹ ông Duy) đã họp gia đình để lập di chúc phân chia tài sản là đất đai ông bà để lại cho con cháu với thành phần tham gia gồm có: cụ Trương Thị Tửu, ông Lê Đình C (anh trai của ông Duy), ông Lê Đình Duy (chồng bà L), ông Lê Đình P (em trai của ông Duy), các cháu Lê Đình Thanh, Lê Đình Minh và con cháu trong gia đình với nội dung lập biên bản kiêm di chúc phân chia thửa đất của ông bà có diện tích 1.600m² cho các con cháu. Theo nội dung biên bản kiêm di chúc nói trên, ông Lê Đình Duy được cho 152m² với chiều rộng 8,4m và chiều dài 18,25m, tứ cận: Phía Bắc giáp đất Hợp tác xã Hồng Quang (kề trục đường xã Thạch Trung), Phía Nam giáp đất Hợp tác xã Hồng Quang (kề đường ra ông C), Phía Tây giáp đất ông Lê Đình P (giáp trục đường xã đi Đông Vượng), Phía Đông giáp đất ông Lê Đình C. Bản di chúc đã được bà Tửu điểm chỉ, các thành phần nói trên ký tên, được xóm trưởng và UBND xã Thạch Trung xác nhận. Năm 2010 vợ chồng ông Duy và bà L đã tiến hành xây dựng nhà ở theo di chúc đã phân chia. Ngày 12/7/2012, ông Lê Đình Duy được UBND thành phố Hà Tĩnh cấp GCNQSDĐ nhưng về kích thước các cạnh và tứ cận không đúng với di chúc nói trên. Năm 2016, gia đình bà L xây dựng thêm một phòng nhỏ phía trước giáp đường đi để sử dụng, việc xây dựng nhà của gia đình đúng về chiều rộng 8,4m theo di chúc. Về chiều dài thửa đất, gia đình bà L cũng đang sử dụng đúng theo di chúc là 18,25m. Năm 2020 ông Lê Đình Duy chết, bà Lê Thị L đang quản lý sử dụng đất đến nay. Gia đình ông Duy bà L quản lý sử dụng đất, xây dựng nhà đúng theo sơ đồ đất mà ông Duy được phân chia theo di chúc. Vì vậy, bị đơn bà Lê Thị L không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đinh Thị N. Đồng thời, bà Lê Thị L có đơn phản tố đề nghị hủy GCNQSDĐ số BI 687898 ngày 02/7/2012 cấp cho ông Lê Đình Duy, yêu cầu phân chia đúng thửa đất theo di chúc ngày 14/11/2005 mà gia đình đã lập.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 25/8/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Đình C trình bày:

Thửa đất số 449 tờ bản đồ số 28 tại xóm Đoài Thịnh, xã Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh có nguồn gốc của cha mẹ để lại cho ông C. Sau đó ông C đã phân chia thừa kế thửa đất này cho ông Lê Đình P (em trai ông C). Sau đó ông Lê Đình P đã chuyển nhượng thửa đất trên cho gia đình bà Đình Thị N và ông Trần Thanh H. Về tranh chấp lối đi vào đất bà N, trước đây không có lối đi vào, việc tranh chấp giữa gia đình bà N và gia đình bà L tự giải quyết.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 31/8/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Đình P trình bày:

Thửa đất số 449 tờ bản đồ số 28, diện tích 152m² tại xóm Đoài Thịnh, xã Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh có nguồn gốc của cha mẹ để lại cho ông Lê Đình C. Sau đó ông C đã chia thửa đất này cho ông P. Do thời điểm đó chưa mở đường đi vào thửa đất nên ông P đã chuyển nhượng thửa đất trên cho gia đình bà Đình Thị N và ông Trần Thanh H với số tiền 150.000.000 đồng. Do thửa đất đang mang tên ông Lê Đình C và bà Đặng Thị Mậu nên ông Lê Đình C đã đứng ra làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho gia đình bà N. Đường đi vào đất bà N trên thực tế chưa mở. Về tranh chấp lối đi giữa bà N và bà L nay ông P không có liên quan gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh H trình bày thống nhất với lời trình bày của bà N và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Tĩnh tại phiên tòa phát biểu:

- Về việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng và đầy đủ thủ tục tố tụng theo quy định tại Bộ luật Tố tụng Dân sự. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định pháp luật.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Căn cứ các Điều 467, 692 Bộ luật Dân sự 2005, Điều 203, khoản 1 Điều 254 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 19, 20 Điều 4, Điều 107 Luật đất đai 2003; khoản 16 Điều 3, Điều 12 Luật đất đai 2013; Điều 3, khoản 3 Điều 5, Điều 14 Nghị định 91/2019/NĐ-CP của Chính phủ, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đình Thị N, buộc bà Lê Thị L phải tháo dỡ các công trình được xây dựng trên phần đất là lối đi rộng 2m, trả lại nguyên hiện trạng ban đầu

+ Về lệ phí: Căn cứ khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự, buộc bị đơn bà Lê Thị L phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

+ Về án phí: Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 2 Luật Người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội bà Lê Thị L được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ 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 thủ tục tố tụng: Bà Đinh Thị N khởi kiện tranh chấp đất đai tại xã Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh đối với bà Lê Thị L. Tòa án nhân dân thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh thụ lý, giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng thẩm quyền quy định tại khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Đình C và ông Lê Đình P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông C và ông P.

[2] Xét bị đơn có Đơn phản tố ngày 03/6/2021 với nội dung yêu cầu hủy GCNQSDĐ số BI 687898 ngày 02/7/2012 cấp cho ông Lê Đình Duy vì lý do cấp GCNQSDĐ không đúng với sơ đồ thửa đất mà di chúc bà Trương Thị Tửu và các con cháu lập ngày 14/11/2005. Tuy nhiên, thửa đất này có nguồn gốc do ông C và bà Mậu tặng cho theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 18/4/2012 chứ không phải có nguồn gốc thừa kế của cha mẹ nên yêu cầu này không liên quan đến việc giải quyết vụ án, hơn nữa đây không phải là yêu cầu của bị đơn đối với nguyên đơn, theo quy định tại khoản 2 Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự, yêu cầu trên không phải là yêu cầu phản tố nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết trong vụ án này. Bị đơn có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn tháo dỡ các công trình xây dựng trên diện tích đất 45m² đường đi vào thửa đất của nguyên đơn:

[4] Theo kết quả xác minh tại địa phương và hồ sơ cấp GCNQSDĐ của hai hộ: Thửa đất số 449, tờ bản đồ số 28, diện tích 152m² tại xóm Đoàn Thịnh, xã Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh của bà Đinh Thị N và ông Trần Thanh H có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Lê Đình C và bà Đặng Thị Mậu. Ngày 09/8/2012, bà Đinh Thị N và ông Trần Thanh H đã được UBND thành phố Hà Tĩnh cấp GCNQSDĐ số BL 401105. Thửa đất số 453, tờ bản đồ số 28 tại xóm Đoàn Thịnh, xã Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh có nguồn gốc của ông Lê Đình Duy được ông Lê Đình C và bà Đặng Thị Mậu tặng cho. Ngày 02/7/2012 ông Lê Đình Duy đã được UBND thành phố Hà Tĩnh cấp GCNQSDĐ số BI 687898. Căn cứ Điều 467, 692 Bộ luật dân sự 2005, khoản 19, 20 Điều 4, Điều 107 Luật đất đai 2003, bà Đinh Thị N và ông Trần Thanh H được quyền quản lý sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất số 449, tờ bản đồ số 28 kể từ ngày 09/8/2012; ông Lê Đình Duy được quyền quản lý sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất số 453, tờ bản đồ số 28 kể từ ngày 02/7/2012.

[5] Trên GCNQSDĐ của hộ bà Đinh Thị N thể hiện, đất hộ bà N có tứ cận: Phía Bắc giáp mương thoát nước dài 10,2m, phía Nam giáp đất ông Lê Đình Duy và ngõ dân cư 2m dài 9m, phía Đông giáp đất ông Lê Đình C dài 17,6m, phía Tây giáp mương thoát nước dài 14,8m. Trên GCNQSDĐ của hộ ông Lê Đình Duy thể hiện, đất hộ ông Duy có tứ cận: Phía Bắc giáp đất ông C dài 7,0m, phía Nam giáp đường dân cư 4m dài 6,3m, phía Đông giáp đất ông Lê Đình C dài 23,7m, phía Tây giáp đường dân cư rộng 2m dài 22,5m. Khi được cấp GCNQSDĐ năm 2012 ông Lê Đình Duy không có khiếu

nại gì. Như vậy, trên GCNQSDĐ của 02 hộ đều thể hiện có đường dân cư rộng 2m vào đất hộ bà N. Trên 2 GCNQSDĐ của ông C và bà Mậu trước khi chuyển nhượng cho hộ bà N và tặng cho ông Duy cũng đã thể hiện có đường đi này.

[6] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/9/2022: Thửa đất hộ bà N hiện trạng sử dụng có diện tích 153,3m², tứ cận: Phía Bắc giáp đất ruộng dài 10,2m, phía Nam giáp đất ông Lê Đình Duy dài 9m, phía Đông giáp đất ông Lê Đình C dài 17,6m, phía Tây giáp đất ruộng dài 14,8m, tài sản trên đất có móng tường rào sát ranh giới với hộ ông C và hộ ông Duy; Thửa đất hộ ông Duy và bà L hiện trạng sử dụng có diện tích 156,4m², tứ cận: Phía Bắc giáp đất bà N dài 7,86m, phía Nam giáp đường dân cư 4m dài 8,32m, phía Đông giáp đất ông Lê Đình C dài 18,22m, phía Tây giáp đất ruộng và lối đi nhỏ dài 18,27m, tài sản trên đất có 01 ngôi nhà xây mái bằng lợp tôn, 01 sân kết hợp mái che lợp tôn nền lát gạch và 01 nhà ở 01 tầng lợp Fibrô xi măng nền lát gạch, trong đó có 01 phần diện tích nhà nằm trên đường dân cư rộng 2m đi vào đất hộ bà N. Như vậy, hai hộ hiện trạng quản lý sử dụng đất không đúng với GCNQSDĐ mà hai hộ đã được cơ quan có thẩm quyền cấp. Theo quy định tại khoản 16 Điều 3 Luật đất đai 2013: “*GCNQSDĐ là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất*”. Việc bà Lê Thị L xây dựng nhà ở lấn trên đường dân cư 2m đã được ghi nhận trong GCNQSDĐ cấp cho các hộ là hành vi lấn chiếm đất. Căn cứ quy định tại Điều 3, khoản 3 Điều 5, Điều 14 Nghị định 91/2019/NĐ-CP của Chính phủ; Điều 12 Luật đất đai 2013 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải tháo dỡ nhà ở và các công trình khác xây dựng trên đất, trả lại đường đi cho hộ bà Đình Thị N.

[7] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Tĩnh tại phiên tòa là phù hợp quy định pháp luật.

[8] Về án phí sơ thẩm: Theo quy định tại khoản 1 điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự, bị đơn bà Lê Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, xét bà Lê Thị L là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên căn cứ điều 2 Luật người cao tuổi, điểm đ khoản 1 điều 12 Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội miễn án phí cho bị đơn.

[9] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn bà Lê Thị L phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền là 4.150.295 đồng. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản. Vì vậy, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 4.150.295 đồng đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 467, 692 Bộ luật dân sự 2005, Điều 203, khoản 1 Điều 254 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 19, 20 Điều 4, Điều 107 Luật đất đai 2003; khoản 16 Điều 3, Điều 12 Luật đất đai 2013; Điều 3, khoản 3 Điều 5, Điều 14 Nghị định 91/2019/NĐ-CP của Chính phủ, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 200, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 2 Luật người cao tuổi; điểm

đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; tuyên xử:

1. Buộc bị đơn bà Lê Thị L tháo dỡ nhà ở và các công trình xây dựng trên ngõ dân cư có chiều rộng 2m, chiều dài 22,5m, diện tích 45m² để trả lại đường đi vào thửa đất của gia đình bà Đinh Thị N, ngõ dân cư có tứ cận: Phía Bắc giáp đất hộ bà N, Phía Nam giáp đường dân cư, Phía Đông giáp đất hộ bà L, phía Tây giáp mương thoát nước. (Có sơ đồ kèm theo)

2. Về án phí: Miễn cho bị đơn bà Lê Thị L toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Bị đơn bà Lê Thị L phải chịu 4.150.295 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 4.150.295 đồng tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản mà nguyên đơn đã nộp.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, Bị đơn, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền làm đơn kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc tổng đạt hợp lệ.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì bên được thi hành án dân sự, bên 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, 7a, 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:

- VKSND TP Hà Tĩnh;
- TAND tỉnh Hà Tĩnh;
- THADS TP Hà Tĩnh;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Lê Thanh Huyền