

Bản án số: 08/2021/DS-ST

Ngày: 01-04-2021

V/v: “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN K, TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Ngọc.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Võ Thị Cảnh;

2. Ông Hà Trung Thuật;

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Sen - Thư ký Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện K tham gia phiên tòa: Ông Nông Trường Sinh - Kiểm sát viên.

Ngày 01/4/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện K, Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 58/2019/TLST-DS ngày 19 tháng 6 năm 2019, về việc: “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2021/QĐXXST-DS ngày 05/02/2021 và Thông báo dời ngày, giờ xét xử vụ án dân sự số 01/2021/TB-TA, ngày 02/3/2021. Giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trương Thị T, sinh năm 1955;

Địa chỉ: Thôn 1, xã N, huyện K, tỉnh Gia Lai.

- *Bị đơn:* Bà Võ Thị T, sinh năm 1963;

Địa chỉ: Thôn 1, xã N, huyện K, tỉnh Gia Lai.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Huy C, sinh năm 1961;
Địa chỉ: Thôn Thanh Minh, xã Canh Hiền, huyện Vân Canh, tỉnh Bình Định;

- *Người làm chứng:*

+ Ông Trương Minh Phụng, sinh năm 1944;

Địa chỉ: Thôn 1, xã N, huyện K, tỉnh Gia Lai.

+ Ông Võ Liễn, sinh năm 1943;

Địa chỉ: Thôn 1, xã N, huyện K, tỉnh Gia Lai.

Bà T, bà T đều có mặt; ông C có đơn xin xét xử vắng mặt; ông Phụng, ông Liễn vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 04/6/2019, các bản tự khai ngày 20/6/2019, ngày 17/12/2019, bản tự khai sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 03/02/2021; Biên bản hòa giải ngày 03/02/2021 và tại phiên tòa nguyên đơn bà Trương Thị T trình bày:

Bà có một lô đất diện tích 6.316 m² đất trồng cây hàng năm khác tại thôn 1, xã N, huyện K, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 116, tờ bản đồ số 8, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*viết tắt là GCNQSDĐ*) số O 097770, vào sổ số 00238 QSDĐ/659/1999/QĐ-UB (H) ngày 08/9/1999 do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Gia Lai cấp, có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông Hiệp; Phía Tây giáp đất ông Phụng; Phía Nam giáp đất bà Nguyệt và bà T; Phía Bắc đất ông Phúc. Bà vẫn canh tác trên diện tích đất được cấp và không có tranh chấp với ai. Bà có 02 con là Trương Văn Bình, sinh năm 1984 và Trương Thị Thủy, sinh năm 1988; tại thời điểm bà tạo lập được tài sản là lô đất này thì các con của bà đang còn nhỏ và không có đóng góp gì.

Tuy nhiên, đến khoảng năm 2014 vì lý do tuổi già, sức khỏe yếu bà có giao lại diện tích đất này cho con trai Trương Văn Bình và con dâu Nguyễn Thị Thùy trực tiếp canh tác, tuy canh tác nhưng các con bà không biết rõ về ranh giới của lô đất giữa bà và bà T. Đến khoảng năm 2018 thì con Bình đi làm ăn xa, con Thùy sinh con nên không tiếp tục canh tác trên đất đó nữa mà giao lại cho bà. Bà T và con trai là Nguyễn Thành V cũng canh tác trên diện tích đất liền kề với đất của bà. Hai bên gia đình không xác định được ranh giới cụ thể, bà T cho rằng ranh giới giữa hai lô đất là một đường cong từ ụ mối (điểm chung giữa đất bà Nguyệt, đất của bà và đất của bà T) kéo dài lên phía Bắc đến gốc cây Trâm (hiện nay đã không còn trên đất do cày bừa); còn bà xác định ranh giới giữa hai nhà là một đường thẳng theo GCNQSDĐ kéo dài từ điểm chung giao nhau giữa đất bà Nguyệt, đất của bà và đất của bà T xuống phía Đông đến đất ông Hiệp, cách bụi Trâm một khoảng, chứ ranh giới không phải tại vị trí của gốc cây Trâm như bà T trình bày. Tuy nhiên, bà T không chấp nhận và đã trồng mía lên một phần diện tích đất của bà.

Khi biết việc bà T có hành vi lấn đất, bà đã thông báo cho bà T, song giữa hai bên gia đình không tự giải quyết được, nên bà đã kiến nghị ra Ủy ban nhân dân (*viết tắt là UBND*) xã N để giải quyết. Thời điểm kiến nghị, bà T đang trồng mía trên đất, ban địa chính xã và các ngành đã tiến hành đo đạc thực tế sử dụng giữa hai nhà xác định bà T đã lấn của bà T là 1.400 m² như đã trình bày trên nhưng bà T không chấp nhận nên việc hòa giải tại địa phương không thành.

Ngày 19/6/2019, bà T làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà T phải trả lại 1.400 m² đất trồng cây hàng năm khác do bà T đã sử dụng sai vị trí đất tại thôn 1, xã N, huyện K, tỉnh Gia Lai. Bà T dựa theo kết quả đo đạc của UBND xã N để khởi kiện nên diện tích yêu cầu khởi kiện không chính xác. Ngày 06/10/2020, sau khi Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ để đo đạc xác định diện tích đất tranh chấp. Theo kết quả đo đạc xác định lại diện tích đất tranh chấp là 1.337 m² đất trồng cây hàng năm khác thì bà đã sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện là buộc bà T phải trả cho bà diện tích đất đã lấn chiếm là 1.337 m². Tại thời điểm Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ thì bà T trồng mì đã có củ non, sau đó bà T đã nhổ mì và tiếp tục trồng mì trên diện tích đất đó, đã được khoảng 03 tháng. Đối với diện tích cây mì mà bà T đang trồng trên diện tích đất tranh chấp thì bà đồng ý cho bà T tiếp tục canh tác, thu hoạch hết vào hết tháng 12/2021 (dương lịch) thì phải trả lại đất cho bà.

Tại phiên tòa, bà T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện là buộc bị đơn bà Võ Thị T phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 1.337 m² đất trồng cây hàng năm khác, tại thôn 1, xã N, huyện K, tỉnh Gia Lai. Tứ cận cụ thể như sau: Phía Đông giáp đất ông Hiệp (đoạn 1-2) dài 34,11m; Phía Tây giáp đất của bà (đoạn 3-4) dài 2,73 m; Phía Nam giáp đất bà T (đoạn 2-3) dài 60,7 m và Phía Bắc giáp đất của bà (tổng các đoạn 1-10 và 4-5-6-7-8-9-10) dài 70,27 m. Bà tự nguyện đồng ý cho bị đơn được tiếp tục sử dụng đất tranh chấp cho đến khi thu hoạch xong mì đến hết tháng 12/2021 (dương lịch).

Các tài liệu, chứng cứ được nguyên đơn giao nộp, gồm: 01 Biên bản hòa giải ngày 06/5/2019 của Ủy ban nhân dân xã N (bản chính); 01 Chứng minh nhân dân mang tên Trương Thị T (bản sao); 01 Sổ hộ khẩu gia đình đứng tên chủ hộ Trương Thị T (bản sao); 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 097770 mang tên Trương Thị T vào sổ số 00238 QSDĐ/ 659/1999/QĐ-UB (H) được Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 08 tháng 9 năm 1999 (bản sao).

Tại các bản tự khai ngày 29/6/2020, ngày 02/3/2020, ngày 18/8/2020; Biên bản hòa giải ngày 03/02/2021 và tại phiên tòa bị đơn bà Võ Thị T trình bày.

Bà là chủ sử dụng thửa đất số 154, tờ bản đồ số 8, diện tích 7.529 m² đất trồng cây hàng năm khác, theo GCNQSDĐ số O 997662 do UBND huyện K cấp ngày 08/9/1999 mang tên hộ ông Nguyễn Huy C. Bà và ông C đã ly hôn vào năm 2012, khi ly hôn ông C và bà đã tự thỏa thuận với nhau về việc phân chia tài sản chung theo đó ông C giao lại cho bà có quyền sử dụng thửa đất này, tuy nhiên vì thửa đất trên đã hết thời hạn sử dụng vào tháng 9/2009 nên không làm thủ tục sang tên thửa đất này cho bà được. Sau khi ly hôn, ông C chuyển về Bình Định sinh sống nên giao lại cho bà và hai con là Nguyễn Thanh V và Nguyễn Thị Cẩm G cùng canh tác trên thửa đất đó. Các con của bà không phải là chủ sử dụng thửa đất vì tại thời điểm ông C và bà tạo lập được tài sản này thì các con của bà đang còn nhỏ nên không có công sức đóng góp gì. Bà vẫn canh tác ổn định trên diện tích đất này theo ranh giới giữa bà và bà T đã có lâu nay, đó là một đường cong từ ụ mối (điểm chung giữa đất bà Nguyệt, đất của bà và đất của bà T) kéo dài lên phía Bắc đến gốc cây Trâm (hiện nay đã không còn trên đất do cày bừa), ranh giới này đã có từ các chủ sử dụng đất trước khi bà và bà T canh tác. Sau này khi được cấp GCNQSDĐ bà cũng không lấy đó làm căn cứ để xác định ranh giới lại.

Trong quá trình sử dụng đất, khoảng năm 2012 (bà không nhớ thời gian cụ thể), bà có cho ông Đặng Hữu Q mượn đất để canh tác, trồng dưa thì ông Q thấy đất của bà T đang để trống, không trồng trọt gì nên ông Q có cày một phần đất bà T lên để làm hầm chứa nước tưới dưa. Từ thời điểm đó, bà cũng canh tác luôn trên diện tích đất mà ông Q đã cày lấn sang đất của bà T, nhưng diện tích lấn đó chỉ khoảng 150 m². Từ năm 2014, bà T cho rằng bà lấn đất của bà T và có làm đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã N và khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện K yêu cầu bà phải trả lại diện tích đất là 1.400m² đất nông nghiệp tại thôn 1, xã N, huyện K, tỉnh Gia Lai thì bà khẳng định bà không hề lấn chiếm diện tích đất này của nguyên đơn mà bà chỉ lấn chiếm khoảng 150 m², từ vị trí ranh giới là gốc trâm ra thôi. Bà tôn trọng và duy trì ranh giới đất đai theo hiện trạng mà hai gia đình đã sử dụng từ trước đến nay.

Nguyên đơn đã thay đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện là yêu cầu bị đơn bà Võ Thị

T phải trả lại diện tích đất là 1.337 m² đất trồng cây hàng năm khác tại thôn 1, xã N, huyện K, tỉnh Gia Lai thì bị đơn không chấp nhận. Tại thời điểm Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ bà trồng mì trên diện tích đất đó đã có củ non, sau đó thì bà thu hoạch và hiện đã trồng mì được hơn 03 tháng, bà không lấn chiếm đất của bà T nên sẽ tiếp tục canh tác và thu hoạch mì, Tòa án giải quyết như thế nào thì là quyền của Tòa, bà không có yêu cầu gì đối với bà T cả.

Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn bà Võ Thị T vẫn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày ở trên. Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc nguyên đơn chịu toàn bộ các chi phí phát sinh trong vụ án này.

Các tài liệu, chứng cứ được bị đơn giao nộp gồm: 01 Giấy ủy quyền đề ngày 03/9/2020 có chứng thực của UBND xã N, ngày 03/9/2020 (bản chính); 01 Chứng minh nhân dân mang tên Võ Thị T (bản sao); 01 Sổ hộ khẩu gia đình đứng tên chủ hộ Võ Thị T (bản sao); 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00997662 do UBND huyện K cấp ngày 08/9/1999 mang tên ông Nguyễn Huy C (bản photo).

Tại biên bản lấy lời của đương sự ngày 21/7/2020 của ông Nguyễn Huy C trình bày:

Nguyên trước đây ông và bà Võ Thị T là người được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 154, tờ bản đồ số 8, diện tích 7.529 m² đất trồng cây hàng năm khác, theo GCNQSDĐ số O 0997662 do UBND huyện K cấp ngày 08/9/1999 là vợ chồng. Nguồn gốc của lô đất là vào năm 1996, ông và bà T kết hôn, đã được mẹ của bà T là bà Tô Thị Ngọt (đã chết) cho một phần thửa đất của bà Ngọt để canh tác nhưng không xác định được diện tích bao nhiêu. Sau đó, ông và bà T nhận sang nhượng thêm một phần diện tích đất của ông Võ Liễn (anh ruột của bà T) cũng không xác định được diện tích đất là bao nhiêu vì đất ông Liễn chưa được cấp GCNQSDĐ, thửa đất này giáp ranh với diện tích của đất bà T. Đến ngày 08/9/1999, UBND huyện K cấp GCNQSDĐ cho ông và bà T, hiện nay bà T đang cất giữ GCNQSDĐ của thửa đất này. Khi được cấp GCNQSDĐ, UBND huyện K có tiến hành đo đạc theo hiện trạng đất các hộ đang sử dụng để cấp GCNQSDĐ nhưng các hộ liền kề không ký biên bản xác định đất giáp ranh. Đến năm 2012, ông và bà T đã ly hôn. Khi ly hôn ông và bà T thống nhất thỏa thuận giao cho bà T được quyền sử dụng, quản lý toàn bộ tài sản bao gồm cả thửa đất số 154, tờ bản đồ số 8 trên. Tuy nhiên thửa đất 154, tờ bản đồ số 8 chưa sang tên được cho bà T vì đã hết hạn sử dụng từ tháng 9/2009. Sau khi ly hôn ông chuyển về Bình Định sinh sống nên bà T và hai con là Nguyễn Thanh V và Nguyễn Thị Cẩm G là người sử dụng và canh tác trên diện tích đất trên. Ông được biết bà T có đơn khởi kiện yêu cầu bà T phải trả lại diện tích đất là 1.400 m² đất trồng cây hàng năm khác đã lấn tại thửa đất 154, tờ bản đồ số 8 thì ông có ý kiến việc bà T và các con quyết định như thế nào là quyền của bà T. Riêng ông thì không đồng ý trả lại vì thửa đất số 154, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại thôn 1, xã N, huyện K, tỉnh Gia Lai cấp cho ông và bà T khi chưa ly hôn. Phần đất này giáp ranh đất bà T, ông và bà T sử dụng đúng ranh giới được cấp. Hiện ông đang sinh sống ở tỉnh Bình Định, khó khăn cho việc đến Tòa án nhân dân huyện K để tham gia tố tụng trong vụ án nên ông xin vắng mặt tại các lần Tòa án triệu tập đến các phiên họp và hòa giải và tại phiên tòa.

Các tài liệu, chứng cứ được ông C giao nộp, gồm: 01 Chứng minh nhân dân mang tên Nguyễn Huy C (bản photo); Đơn yêu cầu xét xử vắng mặt ngày 21/7/2020.

Tại 02 bản khai ngày 23/8/2020, anh Nguyễn Thanh V và chị Nguyễn Thị Cẩm G (là con của ông Nguyễn Huy C, bà Võ Thị T) trình bày: Anh, chị là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến diện tích đất hiện đang tranh chấp giữa bà T (mẹ của anh, chị) và bà T, vì khi cha mẹ ly hôn có thỏa thuận giao lại tài sản cho mẹ được quyền quản lý, sử dụng còn anh, chị được quyền canh tác để xây dựng cuộc sống. Anh, chị không có đóng góp gì trong quá trình tạo lập tài sản là thửa đất số 154, tờ bản đồ số 8. Anh, chị được biết mẹ đã canh tác trên diện tích đất này từ hơn 30 năm nay, mẹ canh tác đúng với ranh giới có gốc cây, bờ ranh rất rõ ràng giữa hai lô đất từ trước đến nay, không hề có hành vi lấn chiếm 1.400 m² đất trồng cây hàng năm khác như bà T đã khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện K phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ quy định của pháp luật tố tụng dân sự và những người tham gia tố tụng trong vụ án chấp hành pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Kiểm sát viên đề nghị HĐXX áp dụng vào các Điều 26, 35, 39, 93, 94, 95, 108, 143, 147, 157, 158, 165, 166, 227, 228, 244, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 26; Điều 100, Điều 166; khoản 1 Điều 170; Điều 202, khoản 1 Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; các Điều 105, 155, 166 và 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa XI, đề nghị HĐXX tuyên:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị T, buộc bị đơn bà Võ Thị T phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm của nguyên đơn là 1.337 m² đất trồng cây hàng năm khác.

- Về số cây mì được bị đơn trồng trên đất tranh chấp, đề nghị HĐXX chấp nhận việc nguyên đơn đồng ý cho bị đơn được tiếp tục sử dụng đất tranh chấp cho đến khi thu hoạch xong mì đến cuối tháng 12/2021 (ương lịch).

- Buộc bị đơn bà Võ Thị T phải chịu toàn bộ chi phí định giá, xem xét thẩm định tại chỗ và án phí DSST theo quy định của pháp luật. Hoàn trả lại cho nguyên đơn tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp.

(Có kèm theo bài phát biểu).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa lời trình bày của các bên đương sự và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết của vụ án:

Nguyên đơn bà Trương Thị T có đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Võ Thị T phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 1.337 m² đất trồng cây hàng năm khác tại thôn 1, xã N, huyện K, tỉnh Gia Lai. Việc tranh chấp đất đã có tiến hành hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã N. Do đó, xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Căn cứ vào các khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 và Điều 203 của Luật

Đất đai năm 2013 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Gia Lai.

[2] Xét về tư cách tham gia tố tụng trong vụ án:

Đối với ông Nguyễn Huy C, trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án tiến hành thu thập tài liệu, chứng cứ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện K liên quan đến việc cấp GCNQSDĐ mang tên hộ ông Nguyễn Huy C đã được sang tên thành GCNQSDĐ mang tên bà Võ Thị T. Qua tài liệu, chứng cứ thu thập được thể hiện việc ông C (*chồng cũ của bà T*) đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận T ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 02/2012/QĐST-HNGĐ ngày 06/01/2012 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Gia Lai. Khi ly hôn, ông C và bà T đã thỏa thuận về việc giải quyết tài sản chung bằng Biên bản thỏa thuận ngày 23/12/2011, qua đó giao cho bà T có quyền quản lý và sử dụng toàn bộ diện tích đất sản xuất nông nghiệp, tuy nhiên trong đó có thửa đất số 154, tờ bản đồ số 8, diện tích là 7.529m² (*giáp với đất bà T*) đã hết thời hạn sử dụng từ tháng 9/2009 nên bà T không được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất đó. Theo đó, ông C vẫn còn quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến thửa đất số 154, tờ bản đồ số 8, diện tích là 7.529m² đang tranh chấp. Vì vậy, HĐXX xem xét xác định ông Nguyễn Huy C tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là hoàn toàn phù hợp, đúng pháp luật.

Đối với anh Nguyễn Thanh V và chị Nguyễn Thị Cẩm G (*là con của ông Nguyễn Huy C, bà Võ Thị T*), trong quá trình giải quyết vụ án đã được Tòa án đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tuy nhiên qua lời khai của họ có tại hồ sơ vụ án Tòa án xét thấy anh V, chị G không có đóng góp gì trong quá trình tạo lập thửa đất số 154, tờ bản đồ số 8 nên anh, chị không có quyền lợi hay nghĩa vụ gì liên quan đến thửa đất đang tranh chấp này. Đồng thời, anh V, chị G là con ruột của bị đơn nên lời trình bày của anh, chị không đảm bảo được tính khách quan, không là chứng cứ để xem xét trong vụ án. Vì vậy, HĐXX xem xét và thay đổi tư cách tố tụng xác định anh V, chị G không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng trong vụ án này là hoàn toàn phù hợp, đúng pháp luật.

[3] Về nội dung vụ án:

Bà Trương Thị T là người được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 116, tờ bản đồ số 8, diện tích 6.316 m² đất trồng cây hàng năm khác, đất được cấp GCNQSDĐ số O 097770 do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Gia Lai cấp ngày 08/9/1999. Hộ bà Võ Thị T là người được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 154, tờ bản đồ số 8, diện tích 7.529 m² đất trồng cây hàng năm khác, đất được cấp GCNQSDĐ số O 997662 do UBND huyện K cấp ngày 08/9/1999. Hai thửa đất trên được cấp liền thửa. HĐXX xét thấy: GCNQSDĐ số O 097770 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 08/9/1999 cấp cho bà Trương Thị T và GCNQSDĐ số O 997662 do UBND huyện K cấp ngày 08/9/1999 cấp cho hộ ông Nguyễn Huy C là đúng quy định của pháp luật.

Bà T cho rằng trong quá trình sử dụng đất bà T đã không sử dụng đúng diện tích đất được cấp trong GCNQSDĐ mà lấn chiếm một phần diện tích đất của bà là 1.337 m² đất trồng cây hàng năm khác. Bà T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cho rằng ranh giới giữa hai thửa đất là một đường cong đi qua gốc cây

trâm (nay không còn trên đất nữa) do chủ sử dụng trước để lại và được xác định từ nhiều năm nay. Quá trình sử dụng các chủ sử dụng đất cũ không ai có tranh chấp gì. Bị đơn chỉ tiếp tục canh tác theo ranh giới đó, tuy nhiên trong quá trình sử dụng thì có lấn chiếm khoảng 150 m² đất của bà T thôi chứ không có lấn chiếm nhiều đến 1.337 m² đất như nguyên đơn trình bày. Bà T không thừa nhận ranh giới là một đường cong đi qua gốc trâm như bà T nêu trên là ranh giới giữa hai thửa đất đang tranh chấp.

[4] Về xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp: Vào ngày 06/10/2020 Tòa án nhân dân huyện K đã tiến hành việc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp tại Thôn 1, xã N, huyện K, tỉnh Gia Lai. Hội đồng định giá đã tiến hành định giá đối với diện tích đất đang tranh chấp được căn cứ theo quy định của pháp luật và phù hợp với giá thị trường tại thời điểm định giá, theo giá trị của từng loại đất. Cụ thể như sau:

Tại thực địa, các bên đương sự đã thống nhất xác định vị trí đất tranh chấp và xác định được diện tích các bên đang sử dụng như sau:

Diện tích đất của bà T hiện đang sử dụng là 4.735 m² đất trồng cây hàng năm khác, ít hơn so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là 1.581 m² (trong đó xác định bà T đang sử dụng diện tích 1.337 m²; ông Hiệp đang sử dụng diện tích 244 m²).

Diện tích đất của hộ bà T hiện đang sử dụng là 6.974 m² đất trồng cây hàng năm khác, ít hơn so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là 555 m²;

Như vậy, qua xem xét thẩm định tại chỗ đã xác định được đất tranh chấp có diện tích 1.337 m² đất trồng cây hàng năm khác (*diện tích đất này hiện bà T đang sử dụng*) có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông Hiệp (đoạn 1-2) dài 34,11m; Phía Tây giáp đất bà T (đoạn 3-4) dài 2,73 m; Phía Nam giáp đất bà T (đoạn 2-3) dài 60,7 m; Phía Bắc đất bà T (tổng các đoạn 1-10 và 4-5-6-7-8-9-10) dài 70,27 m. Trị giá của đất: 1.337 m² đất trồng cây hàng năm khác x 9.000đ/m² (*đơn giá quy định*) x 2,6 (*hệ số giá thị trường*) = 31.285.800 đồng (*ba mươi một triệu, hai trăm tám mươi lăm nghìn, tám trăm đồng*).

Trên diện tích đất tranh chấp có cây mì đã có củ non được trồng trên toàn bộ diện tích đất đang tranh chấp là 1.337 m². Trị giá của mì là: 0.1337 m² cây mì đang có củ non x 26.667.000 đ/m² (*đơn giá quy định*) x 1 (*hệ số phát triển*) = 3.565.377 đồng (*ba triệu, năm trăm sáu mươi lăm nghìn, ba trăm bảy mươi bảy đồng*).

Các đương sự không có ý kiến gì về kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản trên.

[5] Căn cứ vào kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ đã xác định được diện tích thửa đất thực tế hộ bà T sử dụng là 6.974 m² đất trồng cây hàng năm khác, ít hơn so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là 555 m², tuy nhiên diện tích đất bà T sử dụng là 4.735 m² đất trồng cây hàng năm khác, ít hơn so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là 1.581 m², trong đó bà T đang sử dụng diện tích 1.337 m²; ông Hiệp đang sử dụng diện tích 244 m². Như vậy, tuy diện tích đất thực tế hộ bà T đang sử dụng ít hơn so với diện tích đất được cấp trong GCNQSDĐ nhưng bà T lại sử dụng chồng lấn lên đất của T có diện tích là 1.337 m². Bởi cạnh phía Bắc trong GCNQSDĐ của bị đơn giáp đất bà T là một đường thẳng nhưng bà T lại sử dụng theo đường cong (*cụ thể được thể hiện trong sơ đồ hiện trạng kèm theo Biên bản xem xét*

thẩm định tại chỗ). Bà T cho rằng quá trình sử dụng đất không lấn chiếm sang đất của bà T diện tích 1.337 m² mà bà chỉ lấn khoảng 150 m² và sử dụng theo đúng ranh giới (gốc cây trâm hiện đã không còn) do các chủ sử dụng trước đây xác lập, sử dụng ổn định cho đến nay. Ranh giới này bà T không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho ý kiến của bà là đúng. Theo quy định tại khoản 1 Điều 26 của Luật Đất đai năm 2013 có quy định về việc bảo đảm của Nhà nước đối với người sử dụng đất, đó là “*Bảo hộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hợp pháp của người sử dụng đất*” và khoản 1 Điều 170 của Luật Đất đai năm 2013 có quy định về nghĩa vụ chung của người sử dụng đất “*sử dụng đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất*”. Như vậy, có thể khẳng định trong quá trình sử dụng đất bà T đã sử dụng không đúng vị trí của thửa đất được cấp theo GCNQSDĐ mà đã sử dụng chồng lấn sang một phần thửa đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà T. Mặt khác, bà T cũng thừa nhận là có hành vi lấn chiếm đất của bà T nhưng chỉ với diện tích là 150 m². Từ đó, HĐXX xác định căn cứ vững chắc để xem xét tính pháp lý về ranh đất là mốc giới, tọa độ đất theo hồ sơ quản lý đất đai và GCNQSDĐ do Nhà nước cấp cho các bên đương sự. Đối chiếu với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ kết luận diện tích đất bà T lấn sang thửa đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà T có diện tích là 1.337 m².

Về số cây mì được bị đơn trồng trên đất tranh chấp, HĐXX xét cần ghi nhận việc nguyên đơn đồng ý cho bị đơn được tiếp tục sử dụng đất tranh chấp cho đến khi thu hoạch xong mì vào hết tháng 12/2021 (dương lịch) là hợp T, hợp lý nên HĐXX chấp nhận.

[6] Từ những phân tích và nhận định trên, có đủ cơ sở để HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị T, buộc bị đơn bà Võ Thị T phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm của nguyên đơn là 1.337 m² đất trồng cây hàng năm khác tại thôn 1, xã N, huyện K, tỉnh Gia Lai, có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông Hiệp (đoạn 1-2) dài 34,11m; Phía Tây giáp đất bà T (đoạn 3-4) dài 2,73 m; Phía Nam giáp đất bà T (đoạn 2-3) dài 60,7 m; Phía Bắc đất bà T (tổng các đoạn 1-10 và 4-5-6-7-8-9-10) dài 70,27 m.

- Về chi phí định giá tài sản và xem xét thẩm định tại chỗ: Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã tạm nộp là 4.000.000 đồng, đã chi phí hết 3.300.000 đồng, đã trả lại cho nguyên đơn số tiền là 700.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.300.000 đồng (*ba triệu, ba trăm nghìn đồng*).

- Về án phí Dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị T được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Hoàn trả lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí mà nguyên đơn đã nộp.

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận là 31.285.800 đồng x 5% = 1.564.290 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 93, 94, 95, 108, 143, 147, 157, 158, 165, 166, 227, 228, 244; 266; 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 26; Điều 100, Điều 166; khoản 1 Điều 170; Điều 202, khoản 1 Điều 203 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Điều 105, 155, 166, 175 và 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa XI;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị T về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” đối với bị đơn bà Võ Thị T; buộc bà Võ Thị T phải trả lại diện tích 1.337 m² đất trồng cây hàng năm khác tại thôn 1, xã N, huyện K, tỉnh Gia Lai cho nguyên đơn bà Trương Thị T, có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông Hiệp (đoạn 1-2) dài 34,11m; Phía Tây giáp đất bà T (đoạn 3-4) dài 2,73m; Phía Nam giáp đất bà T (đoạn 2-3) dài 60,7m; Phía Bắc đất bà T (tổng các đoạn 1-10 và 4-5-6-7-8-9-10) dài 70,27m. Diện tích đất nói trên thuộc GCNQSDĐ số O 097770 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 08/9/1999 cấp cho bà Trương Thị T (*có sơ đồ hiện trạng đất kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/10/2020*).

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn bà Trương Thị T về việc cho bị đơn bà Võ Thị T tiếp tục sử dụng 1.337 m² đất trồng cây hàng năm khác tại thôn 1, xã N, huyện K, tỉnh Gia Lai đến hết tháng 12/2021 (dương lịch).

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.300.000 đồng (*ba triệu, ba trăm nghìn đồng*), buộc bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn bà Trương Thị T số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đã nộp là 3.300.000 đồng (*ba triệu, ba trăm nghìn đồng*).

3. Về án phí Dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Trương Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí mà nguyên đơn đã tạm nộp theo các Biên lai thu tiền phí, lệ phí số 0006920 ngày 19/6/2019 số tiền là 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) và Biên lai thu tiền phí, lệ phí số 0003648 ngày 03/2/2021 số tiền là 482.145 đồng (*bốn trăm tám mươi hai nghìn, một trăm bốn mươi lăm đồng*) của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Gia Lai.

Buộc bị đơn bà Võ Thị T phải chịu 1.564.290 đồng (*một triệu, năm trăm sáu mươi bốn nghìn, hai trăm chín mươi đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Trong thời hạn 15 kể từ ngày tuyên án (*ngày 01/4/2021*), nguyên đơn và bị đơn có quyền làm đơn kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai để yêu cầu xét xử phúc thẩm. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền làm đơn kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai để yêu cầu xét xử phúc thẩm kể từ khi nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết./.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại điều 02 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các điều 06, 07 và 09 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 tỉnh Gia Lai;
-VK SND huyện K;

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

- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án.

Bùi Thị Ngọc