

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Bản án số: 04/2020/DSST

Ngày 30/6/2020

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng
đất và hủy Giấy chứng nhận quyền
sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Tấn Hoàng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Hanh

2. Bà Nguyễn Thị Xuân Thương

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thúy An - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên tham gia phiên tòa: Ông Lê Văn Đăng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 và 30 tháng 06 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 31/2017/TLST-DS ngày 25 tháng 4 năm 2017 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 18/2020/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 06 năm 2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị N, sinh năm 1927; Ủy quyền cho ông Ma Văn H1, sinh năm 1961; Đồng cư trú: Thôn Q, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên (Giấy ủy quyền lập ngày 20/3/2017). Bà N vắng mặt, ông H1 có mặt.

2. *Bị đơn:* Vợ chồng ông Ma Văn H, sinh năm 1983 và bà Nguyễn Thị Tuyết Nh, sinh năm 1978; Đồng cư trú: Thôn Q, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên. Đều có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1 - Ủy ban nhân dân huyện P. Vắng mặt có đơn xin vắng mặt.

3.2 - Ủy ban nhân dân xã H. Vắng mặt có đơn xin vắng mặt.

3.3 - Bà Hà Thị H2, sinh năm 1960; Nơi cư trú: Thôn Q, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt có đơn xin vắng mặt.

3.4 - Vợ chồng ông Nguyễn Tr, sinh năm 1965 và bà Ma Thị N1, sinh năm

1969; Nơi cư trú: Thôn Q, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên. Ông Tr có mặt, bà N1 vắng mặt.

3.5 - Vợ chồng ông Nguyễn Văn Châu B1, sinh năm 1972 và bà Lê Thị Ngọc H3, sinh năm 1975; Nơi cư trú: Thôn Q, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt có đơn xin vắng mặt.

4. Người làm chứng:

4.1 - Bà Ma Thị N2, sinh năm 1950; Nơi cư trú: Thôn H, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

4.2 - Bà Ma Thị Ch, sinh năm 1971; Nơi cư trú: Thôn Đ, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 20/3/2017, tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa nguyên đơn bà Phạm Thị N ủy quyền cho ông Ma Văn H1 trình bày: Nguồn gốc đất đang tranh chấp là do ông bà cha mẹ để lại cho bà N, ngày 05/5/2012 UBND huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 521172 cho bà N thừa đất số 766, tờ bản đồ số 278C diện tích 250m² trong đó có cả phần đất dùng làm lối đi cho gia đình, lối đi này đã tồn tại mấy mươi năm và nằm trong phần đất có nhà bà N đã xây dựng. Phần diện tích đất của vợ chồng ông Ma Văn H và bà Nguyễn Thị Tuyết Nh nằm liền kề với lối đi của bà N, do có quan hệ bà con nên gia đình có cho ông Ma Kh (cha của ông Ma Văn H) đi trên lối đi này, nhưng thời gian gần đây vợ chồng ông H, bà Nh muốn lấn chiếm lối đi xây dựng với diện tích (8m x 0.7m), nên hai bên xảy ra tranh chấp. Bà N yêu cầu Tòa án công nhận lối đi 30,8m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn, bị đơn phải tháo dỡ tường rào trả lại diện tích đất lấn chiếm 5,6m² cho nguyên đơn và không được sử dụng lối đi này vì bị đơn có lối đi khác. Trường hợp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện P cấp cho hai bên không đúng thì yêu cầu tòa hủy để cấp lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa bị đơn vợ chồng bà Nguyễn Thị Tuyết Nh và ông Ma Văn H trình bày: Vợ chồng tôi có một ngôi nhà xây dựng trên thửa đất số 767, tờ bản đồ số 278C, diện tích 250m² được UBND huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 519854 ngày 21/11/2011. Nguồn gốc đất này do cha chúng tôi ông Ma Kh cho. Năm 2015 vợ chồng tôi tiến hành xây dựng tường rào trong khuôn viên đất của mình thì phía bà N cản trở không cho, bà N cho rằng gia đình tôi xây dựng lấn chiếm phần đường đi chung giữa hai gia đình, vợ chồng tôi xây dựng như vậy là đúng theo diện tích đất được giao và sơ đồ ghi nhận trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên vợ chồng tôi không lấn chiếm đất như bà N trình bày và yêu cầu được tiếp tục

sử dụng lối đi chung đã có từ trước.

Tại tài liệu có tại hồ sơ, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện P trình bày: Ủy ban nhân dân huyện P giữ nguyên ý kiến đã trình bày tại Công văn số 1021/UBND ngày 10/7/2017. Bà N yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà N và vợ chồng ông H, bà Nh là không có cơ sở, bởi lẽ theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mỗi hộ là 250m² không bao gồm diện tích đường đi, phần đường đi giữa hai gia đình là do UBND xã H quản lý.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị H2 trình bày: Cách đây khoảng 13 năm, thời gian cụ thể tôi không nhớ, bà N có cho tôi diện tích đất khoảng 13.50m x 0.40m liền kề giáp ranh nhà tôi, nên việc tranh chấp giữa hai bên tôi không liên quan.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Nguyễn Tr và bà Ma Thị N1 trình bày: Nguồn gốc đất vợ chồng tôi đang sử dụng được nhận chuyển nhượng lại từ ông Ma Ch1 vào năm 1998 (cùng năm xây dựng nhà ở cho tới N), diện tích cụ thể bao nhiêu vợ chồng tôi không xác định được, đến năm 2010 vợ chồng tôi chuyển nhượng lại diện tích đất 40m² cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Châu B1 để xây dựng nhà ở, diện tích đất còn lại vợ chồng tôi tiếp tục sử dụng, năm 2012 được UBND huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về diện tích đất tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn vợ chồng tôi thấy rằng, lối đi này hình thành từ thời điểm ông Ma Ch1 (là ông của gia đình phía bà N và gia đình của chúng tôi) khi còn sống, ông Ch1 cho đất con cháu ở và phân định lối đi chung cho con cháu đi từ thời điểm đó đến giờ, nên nguyên đơn yêu cầu là không có cơ sở.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vợ chồng bà Lê Thị Ngọc H3 và ông Nguyễn Văn Châu B1 trình bày: Diện tích đất hiện tại vợ chồng tôi đang sử dụng là do nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Tr, bà N1 vào năm 2007, việc tranh chấp giữa bà N và vợ chồng ông H, bà Nh yêu cầu Tòa giải quyết theo quy định pháp luật, chúng tôi không liên quan.

Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán và HĐXX tuân theo đúng trình tự thủ tục pháp luật quy định. Các đương sự thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của người tham gia tố tụng. Về nội dung: đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, công nhận diện tích đất tranh chấp 30,8m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn, bị đơn không được sử dụng làm lối đi chung; Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn tháo dỡ móng đá tường rào B40 trả lại diện tích 5,6m².

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Bà Phạm Thị N yêu cầu vợ chồng bà Nguyễn Thị Tuyết Nh, ông Ma Văn H trả lại diện tích đất dùng làm lối đi cho bà nên xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Đồng thời còn yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên theo quy định tại khoản 4 Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính năm 2015.

[2] Các bên đương sự đều thống nhất nguồn gốc đất tranh chấp là của ông bà để lại, nhưng theo bà N thì đất này ông bà để lại cho gia đình bà và đã tồn tại từ lâu nằm trong khuôn viên nhà đất bà N xây dựng, do có quan hệ bà con nên từ khi ông Kh – là cha của ông H còn sống, gia đình bà N cho gia đình ông Khôi đi chung trên lối đi này. Còn vợ chồng ông H thì xác định lối đi này ông bà dùng làm lối đi chung không cho riêng ai. Những người làm chứng bà Ma Thị N2 và bà Ma Thị Ch khẳng định từ nhỏ cho đến lúc trước khi lấy chồng, các chị em bà sống tại đây đã đi trên lối đi chung và xác định có từ thời ông cố Ma Ch1 để lại.

Theo hồ sơ địa chính tại sổ mục kê ghi nhận ông Ma K (chồng bà N) kê khai sử dụng thửa đất 766, diện tích 490m² và thửa 766B, diện tích 210m²; Ông Ma Kh kê khai sử dụng thửa đất 767, diện tích 400m². Bản đồ địa chính năm 1992 thể hiện không có lối đi chung các bên đang tranh chấp, UBND xã H cung cấp thông tin (BL 220): “Diện tích đất này do 02 gia đình quản lý, sử dụng. UBND xã H từ trước tới N không hề quản lý diện tích đất làm lối đi chung này”. Thực tế từ trước đến N có tồn tại lối đi chung giữa hai gia đình nhưng do hai gia đình trực tiếp sử dụng, diện tích đất này xuất phát từ việc ông Ma Kh và Ma K thỏa thuận chừa lối đi chung cho hai gia đình.

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ hiện trạng đất các bên đang trực tiếp sử dụng đất thấy rằng: Bà N sử dụng diện tích 668m² (đã cho bà H2 10m² nên hiện còn 658m²), thiếu 32m²; Thửa 767 tổng diện tích 401m², trong đó vợ chồng ông H, bà Nh sử dụng đất diện tích 326m², vợ chồng ông Tr, bà N1 trực tiếp sử dụng đất 34m², vợ chồng bà H3, ông Châu B1 trực tiếp sử dụng 41m², thửa 01m². Lối đi tranh chấp đo đạc thực tế có diện tích 30,8m². Vợ chồng ông H, bà Nh, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nà và người làm chứng bà Ch xác định lối đi này ông cố Ma Ch1 dùng làm lối đi chung cho con cháu hai nhà, không cho riêng ai nhưng không có tài liệu chứng minh. Tại thời điểm năm 1992 ông Ma K và ông Ma Kh kê khai quyền sử dụng đất không kê khai lối đi chung, bản đồ địa chính năm 1992 cũng không thể hiện có lối đi chung.

Diện tích đất bà N hiện bị thiếu 32m² trong khi lối đi có diện tích 30,8m², vị trí lối đi thuộc về phía khuôn viên đất của bà N giáp với mặt tiền của đường đi liên thôn, khuôn viên đất của vợ chồng ông H cũng giáp với mặt tiền đường liên thôn nên không cần thiết sử dụng lối đi chung này. Do đó cần chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn công nhận diện tích đất 30,8m² dùng làm lối đi thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Phạm Thị N.

[3] Đối với diện tích đất bề (0,7m x 8m) nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn chiếm xây dựng hàng rào móng đá, lưới B40 nên yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ trả lại như lối đi cũ. Thấy rằng, ranh giới giữa đất bị đơn và lối đi đã tồn tại từ lâu không ai tranh cãi trong việc xây dựng tường rào, móng đá nên mặc nhiên thừa nhận. Do đó cần giữ nguyên hiện trạng ranh giới công nhận lối đi 30,8m² và đất của bị đơn.

[4] Việc tranh chấp phần 02 tấm đan bê tông lấn chiếm không gian và móng nhà sau của hai bên đương sự, tại phiên tòa hai bên rút yêu cầu không tranh chấp nên cần đình chỉ.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và án phí: các bên đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 166, Điều 169, Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 100, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 147, Điều 161 và Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Phạm Thị N theo đơn khởi kiện ngày 20/3/2017. Công nhận diện tích đất lối đi 30,8m² thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của bà Phạm Thị N; Vợ chồng bà Nguyễn Thị Tuyết Nh, ông Ma Văn H không được cản trở quyền sử dụng đất và sử dụng lối đi này làm lối đi chung.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Thị N đòi vợ chồng Ma Văn H tháo dỡ móng đá, tường rào trả lại diện tích đất lấn chiếm 5,6m². Giữ nguyên ranh giới móng đá, tường rào giữa lối đi 30,8m² và thửa đất của vợ chồng ông H.

(Đều kèm theo sơ đồ hiện trạng do Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên lập ngày 08/9/2017 và Biên bản định giá tài sản ngày 17/10/2017). Bà Phạm Thị N có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để cấp, điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ yêu cầu của bà Phạm Thị N và vợ chồng ông Ma Văn H về việc tranh chấp phần móng nhà chính và 02 tấm đan bê tông.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Thẩm định tại chỗ đo vẽ hai lần và định giá là 6.000.000 (Sáu triệu đồng). Mỗi bên phải chịu 3.000.000 (Ba triệu đồng). Bà Phạm Thị N đã nộp tạm ứng, nên vợ chồng Ma Văn H phải hoàn trả lại cho bà N 3.000.000 (Ba triệu đồng).

4. Về án phí:

Vợ chồng bà Nguyễn Thị Tuyết Nh và ông Ma Văn H phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm; Đã nộp đủ ở biên lai thu tiền số 8514 ngày 26/4/2018 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên.

Bà Phạm Thị N phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm; Đã nộp đủ ở Biên lai thu tiền số 1049 ngày 25/4/2017 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên.

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, Điều 7, Điều 7a và Điều 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.

Đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể ngày nhận được bản án hoặc từ ngày Tòa án niêm yết bản án.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND tỉnh PY;
- P. GĐKT;
- TACCĐN;
- Lưu.

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

Mai Tấn Hoàng