

Bản án số: 38/2020/DS-ST

Ngày 16/6/2020

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NÚI THÀNH, TỈNH QUẢNG NAM

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Công Thắng.

- *Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Lê Văn Thịnh.

Bà Phan Thị Thanh Dung.

- *Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Bà Phạm Thị Mùi – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Núi Thành.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Núi Thành tham gia phiên tòa:* Bà Phạm Thị Việt Hà, chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Núi Thành mở phiên tòa công khai xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 83/2019/TLST–DS ngày 09 tháng 7 năm 2019 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2020/QĐXX-ST ngày 04/6/2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Cao Thị Tr, sinh năm 1954; Ông Nguyễn Hữu Th, sinh năm 1945. Cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

Ông Nguyễn Hữu Th ủy quyền cho bà Cao Thị Tr tham gia tố tụng theo Giấy ủy quyền ngày 17/4/2019.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn Kh, sinh năm 1978.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Bà Đỗ Thị H, sinh năm 1980

Cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:

Năm 2009, vợ chồng tôi có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Kh 136,5 m² đất ở. Việc chuyển nhượng được UBND xã Tam Nghĩa chứng thực, có kèm theo trích lục bản đồ về diện tích, chiều ngang, chiều dài thửa đất. Tháng 10/2010, diện tích chuyển nhượng cho ông Kh đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng như hợp đồng chuyển nhượng đất giữa hai bên. Tuy nhiên, ông Kh không sử dụng đúng với diện tích mà tôi đã chuyển nhượng mà cố tình lấn chiếm của tôi diện tích 6,8 m². Đến năm 2018, do nhu cầu xây dựng lại nhà, tôi yêu cầu ông Kh tháo dỡ nhà xưởng, mái hiên, khung sắt nhưng ông Kh không chịu. Do đó, tôi yêu

cầu Tòa án buộc ông Kh trả lại cho tôi diện tích đất nói trên, theo đúng như hợp đồng chuyển nhượng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

Nguyên đơn không trình bày gì thêm.

- Tại bản tự khai và tại phiên tòa, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Năm 2009, chúng tôi có mua một ngôi nhà của bà Cao Thị Tr tại thôn Đ xã T. Sau khi mua, chúng tôi đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vẫn giữ nguyên hiện trạng, chưa xây dựng, sửa sang gì thêm và sử dụng từ ngày mua đến nay. Không hiểu sao bà Tr khởi kiện đòi chúng tôi phải trả lại 0,5 m chiều ngang phía trước, chiều dài từ trước ra sau. Tôi thấy việc kiện này là vô lý, vì chúng tôi mua nguyên căn nhà chứ không phải mua đất, nên không thể nói là lấn chiếm đất của bà Tr được. Chúng tôi không đồng ý trả theo yêu cầu của bà Tr.

Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không trình bày gì thêm.

- Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Núi Thành tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, cá đương sự đã chấp hành đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; đề nghị tạm dừng phiên tòa để làm rõ 0,2 m thừa của tổng chiều ngang phía trước của hai thửa số 330 và 1369, tờ bản đồ số 19.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn đã nộp đơn và các chứng cứ theo quy định. Tranh chấp của vụ án là tranh chấp về quyền sử dụng đất. Theo khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 36, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Núi Thành. Các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết toàn bộ vụ án nên Tòa án nhân dân huyện Núi Thành đưa vụ kiện ra xét xử.

Bà Cao Thị Tr được miễn tiền tạm ứng án phí theo quy định của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu Th, bà Cao Thị Tr thì thấy:

Hộ ông Th, bà Tr là chủ sử dụng diện tích 167,5 m² (trước khi bị thu hồi) đất ở thuộc thửa số 330, tờ bản đồ số 19, tại thôn Định Phước, xã Tam Nghĩa, huyện Núi Thành theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 947628 UBND huyện Núi Thành cấp ngày 21/11/2007.

Hộ ông Kh, bà Hằng là chủ sử dụng diện tích 136,5 m² (trước khi bị thu hồi) đất ở thuộc thửa số 1369, tờ bản đồ số 19, tại thôn Định Phước, xã Tam Nghĩa, huyện Núi Thành theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 770475 UBND

huyện Núi Thành cấp ngày 02/4/2010. Nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng của hộ ông Th từ thửa số đất số 330, tờ bản đồ số 19.

Sau khi chuyển nhượng, hai bên đã tách thửa theo trích lục bản đồ kèm theo hợp đồng chuyển nhượng, được Ủy ban nhân dân huyện Núi Thành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hai thửa đất nói trên. Diện tích đất của hai bên sử dụng đến ngày khởi kiện cố định về chiều ngang, chỉ có chiều dài biến động do Nhà Nước thu hồi để thực hiện dự án thành phần 2: Đầu tư xây dựng công trình mở rộng quốc lộ 1 đoạn Km 987-Km 1027 vào năm 2014. Sau khi bị thu hồi, diện tích hai bên đang sử dụng là: Hộ ông Th là 107,3 m² ; hộ ông Kh là 107,5 m². Nguyên đơn, bị đơn đều công nhận diện tích đất bị thu hồi không làm thay đổi chiều ngang của hai thửa đất, hai bên chỉ tranh chấp về chiều ngang, không tranh chấp về chiều dài thửa đất.

Quá trình sử dụng đất, hộ ông Th cho rằng hộ ông Kh đã sử dụng chồng lấn một phần thuộc thửa đất số thửa số 330, tờ bản đồ số 19 của mình, không đúng với hợp đồng chuyển nhượng. Ông Kh không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Th, bà Tr, cho rằng không lấn chiếm sang phần đất thuộc quyền sử dụng của ông Th, bà Tr. Vì ông nhận chuyển nhượng nhà, vẫn giữ nguyên hiện trạng, chưa xây dựng, sửa sang gì thêm và sử dụng từ đó đến nay. Phần đất mà bà Tr, ông Th tranh chấp với ông Kh qua đo đạc thực tế và tại phiên tòa các đương sự thống nhất có diện tích 6,8 m² (Theo Trích đo hiện trạng sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai vẽ theo yêu cầu của Tòa án).

Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp hộ ông Kh, hộ ông Th và Trích đo hiện trạng sử dụng đất của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Núi Thành đo vẽ ngày 03/10/2019, thì có cơ sở xác định quá trình sử dụng đất, hộ ông Kh đã sử dụng chồng lấn một phần thửa đất của hộ ông Th, cụ thể:

Diện tích đất của hộ ông Th là 107,3 m² (chiều ngang phía trước 4 m, chiều ngang phía sau 3,78 m; chiều dài phía giáp với thửa đất của hộ ông Kh là 26,54 m; Diện tích đất của hộ ông Kh là 107,5 m² (chiều ngang phía trước 4,5 m, chiều ngang phía sau 3,27 m; chiều dài phía giáp với thửa đất của hộ ông Th là 26,55 m). Đối chiếu với trích lục bản đồ kèm theo hợp đồng chuyển nhượng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Kh thì thấy: Chiều ngang phía trước thửa đất thừa 0,5 m, chiều ngang phía sau thiếu 0,23 m; Diện tích đất của hộ ông Th chiều ngang phía trước thửa đất thiếu 0,5 m, chiều ngang phía sau thiếu 0,02 m.

Từ những chứng cứ đã phân tích ở trên, Hội đồng xét xử nhận thấy: Diện tích đất tranh chấp từ điểm 1, 2, 3 với diện tích 6,8 m² đất ở nằm ngoài diện tích chuyển nhượng cho hộ ông Kh, đương nhiên nằm trong diện tích đất còn lại của thửa số 330, tờ bản đồ số 19 của hộ ông Th.

Theo quy tại khoản 1 Điều 170 của Luật Đất đai, thì chủ sử dụng đất có nghĩa vụ: “Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất...”. Như vậy, trong quá trình sử dụng đất, ông Kh không sử dụng đúng vị trí thửa đất mình nhận chuyển nhượng, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mà sử dụng chồng lấn sang một phần thửa đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ ông Th từ điểm

1, 2, 3 với diện tích 6,8 m² đất ở. Phần đất này ông Kh mượn tường của nhà ông Th để làm nhà xưởng, không có vật kiến trúc kiên cố nên cần tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Th, bà Tr để thuận lợi cho việc thi hành án.

Chiều ngang phía sau đất của hộ ông Kh - so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thiếu 0,23 m. Tuy nhiên, tại vụ kiện này, ông Kh không có yêu cầu phản tố buộc hộ ông Th trả lại đúng kích thước đã chuyển nhượng, nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết. Dành cho ông Kh quyền khởi kiện ở một vụ kiện khác.

[3] Trên phần đất tranh chấp diện tích 6,8 m² tranh chấp có: Nhà xưởng có cấu trúc mái tôn, sườn sắt, nền xi măng, diện tích 4,65 m²; hiên nhà trước là tường xây ô tô > 4 m có khối lượng 0,34 m³, khung sắt lưới B40 có diện tích 13,32 m², là tài sản của ông Kh, nên buộc ông Kh tháo dỡ, trả lại diện tích trên cho hộ ông Th, bà Tr.

Vì yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên bà Tr không phải chịu án phí, ông Kh phải chịu án phí là 300.000 đồng và phải trả cho bà Tr tiền định giá, thẩm định tại chỗ là 2.500.000 đồng theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 36, 39, 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 164, Điều 166, Điều 168, Điều 169, Điều 174 và Điều 175 Bộ luật dân sự 2015;

Áp dụng các Điều 166, 170 và 203 của Luật Đất đai và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu Th, bà Cao Thị Tr về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với hộ ông Nguyễn Văn Kh.

Buộc:

- Hộ ông Nguyễn Văn Kh, bà Đỗ Thị Hằng phải tháo dỡ phần nhà xưởng có cấu trúc mái tôn, sườn sắt, nền xi măng, diện tích 4,65 m², hiên nhà trước là tường xây ô tô > 4 m có khối lượng 0,34 m³, khung sắt lưới B40 có diện tích 13,32 m²;

- Hộ ông Nguyễn Văn Kh, bà Đỗ Thị Hằng phải trả lại cho hộ ông Nguyễn Hữu Th, bà Cao Thị Tr diện tích 6,8 m² đất ở tại nông thôn thuộc các điểm 1, 2, 3 thửa số 330, tờ bản đồ số 19 tại thôn Định Phước, xã Tam Nghĩa, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam, vị trí được xác định cụ thể theo Trích đo hiện trạng sử dụng đất của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Núi Thành đo vẽ ngày 03/10/2019 (kèm theo 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 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.

2. Về án phí:

Ông Nguyễn Văn Kh phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về chi phí đo vẽ, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc ông Nguyễn Văn Kh trả cho bà Cao Thị Tr số tiền 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm ngàn đồng).

4. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Núi Thành
- Tòa án tỉnh, VKSND tỉnh;
- Chi cục THADS Núi Thành
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

NGUYỄN CÔNG THẮNG