

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ A - TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 28/2021/DS-ST
Ngày: 21/9/2021
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ A - TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đồng Ánh Đông.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trần Văn Thảo.

2. Ông Phan Đình Nguyên.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Thảo, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã A tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Chung, Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 60/2020/TLST-DS ngày 21/7/2020 “Về việc tranh chấp quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 37/2021/QĐXXST-DS ngày 30/8/2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1973 và bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1964; cùng địa chỉ: Tổ M, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Đào Thị H, sinh năm 1966; địa chỉ: Tổ M, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

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

3.1. Anh Đinh Thành Th, sinh năm 1990; địa chỉ: Tổ M, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

3.2. Anh Đinh Thành T, sinh năm 1994; địa chỉ: Tổ M, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai (Anh T ủy quyền cho bà Đào Thị H tham gia tố tụng theo Giấy ủy quyền ngày 27/8/2021).

3.3. Anh Đinh Thành P, sinh năm 1996; địa chỉ: Tổ M, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai (Anh P ủy quyền cho bà Đào Thị H tham gia tố tụng theo Giấy ủy quyền ngày 27/8/2021).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị L trình bày: Năm 1990, gia đình ông bà được Nhà nước cấp đất và xây dựng nhà ở. Năm 2009, được UBND thị xã A, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là Giấy CNQSDĐ) số AP 948382 ngày 10/12/2009, thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 19 với diện tích là 436,7m² tại Tổ M, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Đến năm 2014, gia đình ông bà sửa lại nhà cũ với chiều ngang 6,2m và chiều dài 15m, phần đất còn lại để làm lối đi và thoát nước. Năm 2008, gia đình bà Đào Thị H xây dựng nhà ở đã lấn chiếm sang phần đất của gia đình ông bà. Gia đình ông bà đã làm đơn ra UBND phường A để giải quyết nhưng không thành. Vì vậy, ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Đào Thị H phải trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm là 10,3m² theo như Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/8/2021, có giá trị theo như kết quả định giá là 33.990.000đồng.

* Bị đơn bà Đào Thị H trình bày: Năm 1992, gia đình bà có mua một căn nhà cũ và đất của bà Nguyễn Thị S. Đến năm 2008, gia đình bà dỡ nhà cũ làm nhà trên phần đất đã mua, bà không lấn chiếm đất của ông M, bà L và không xảy ra tranh chấp gì. Năm 2009, gia đình ông M, bà L được cấp Giấy CNQSDĐ kích thước chiều ngang là 6,4m, trong khi đó Quyết định cấp đất ban đầu là 6m. Đồng thời, ông M cũng là người đào móng để làm nhà cho gia đình bà cũng không có ý kiến gì. Nay, bà L, ông M cho rằng gia đình bà lấn chiếm đất và khởi kiện ra Tòa án thì bà không đồng ý vì gia đình bà không lấn chiếm đất của ông M, bà L nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, anh Đinh Thành Th trình bày: Anh Th là con trai bà H, anh có cùng ý kiến với bà H và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã A phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án: Mặc dù Giấy CNQSDĐ số AP 948382 do UBND thị xã A cấp ngày 10/12/2009 cho ông M, bà L có diện tích 436,7m², chiều ngang 6,4m, chiều dài 68,3m, chiều dài hai bên đều thẳng. Nhưng hai gia đình đều công nhận đất sử dụng ổn định từ trước đến nay, hàng rào phân cách hai lô đất do gia đình bà L, ông M tạo dựng. Bà L, ông M cho rằng bà H lấn chiếm đất khi làm nhà năm 2008. Trong khi đó, Giấy CNQSDĐ số AP 948382 do UBND thị xã A cấp sau khi bà H làm nhà. Mặt khác, đối chiếu theo Quyết định cấp đất ban đầu thì diện tích hiện trạng của hai bên đều dôi dư. Do đó, không có chứng cứ nào chứng minh yêu cầu khởi kiện của ông M, bà L là có căn cứ nên không có cơ sở để chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bà Đào Thị H phải trả lại diện tích đất tranh chấp là 10,3m² có giá trị là 33.990.000đồng. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm

định tại chỗ và định giá tài sản là 3.000.000đồng. Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Nguyên đơn ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị L khởi kiện đối với bị đơn bà Đào Thị H, về việc tranh chấp quyền sử dụng đất tại Tổ M, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Tòa án nhân dân thị xã A thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Đối với thửa đất của ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị L: Năm 1990, bà L được UBND huyện A (nay là thị xã A), tỉnh Gia Lai cấp một lô đất (kí hiệu lô số 2) có kích thước 6m x 66m, diện tích 396m², tại khu vực sau Bệnh viện huyện A (nay là Tổ M, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai). Trong đó, chiều ngang ở phía Bắc giáp đường quy hoạch (nay là đường Lê Phi Hùng) có kích thước là 6m, liền kề ở phía Tây là lô số 3 (nay là đất bà Đào Thị H), liền kề ở phía Đông là lô số 1 (nay là đất bà Đinh Thị Hoa S). Năm 2009, ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị L được cấp Giấy CNQSDĐ số AP 948382 ngày 10/12/2009, thửa đất số 18, tờ bản đồ số 19, diện tích 436,7m² tại Tổ M, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Trong đó, chiều ngang ở phía Bắc cách tim hẻm Tô Hiệu 8m (nay là đường Lê Phi Hùng) có kích thước là 6,4m, liền kề ở phía Tây là đất bà Đào Thị H, liền kề ở phía Đông là đất bà Đinh Thị Hoa S.

[3] Đối với thửa đất của bà Đào Thị H: Năm 1992, bà H (chồng là ông Đinh Thành A đã chết năm 2019) có mua nhà và đất của bà Nguyễn Thị S. Nguồn gốc thửa đất: Năm 1990, bà S được UBND huyện A (nay là thị xã A), tỉnh Gia Lai cấp một lô đất (kí hiệu lô số 3) có kích thước 6m x 66m, diện tích 396m², tại khu vực sau Bệnh viện huyện A (nay là Tổ M, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai). Trong đó, chiều ngang ở phía Bắc giáp đường quy hoạch rộng 6m (nay là đường Lê Phi Hùng) có kích thước là 6m, liền kề ở phía Tây là lô số 4 (nay là đất bà Nguyễn Thị Thu Th), liền kề ở phía Đông là lô số 2 (nay là đất ông M, bà L). Hiện nay, bà Đào Thị H chưa được cấp Giấy CNQSDĐ.

[4] Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/8/2021 thì hiện trạng thửa đất của ông M, bà L tại Tổ M, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai, cụ thể như sau: Phía Đông giáp đất Nguyễn Văn H (bà S) có kích thước 4,15m + 15,65m + 11,10m + 9m + 5,88m + 23,07m; phía Tây giáp đất bà Đào Thị H có kích thước 9,48m + 4,2m + 5,08m + 8,90m + 3,8m + 7,55m + 4,07m + 3,2m + 2,7m + 3,37m + 3,26m + 6,47m + 4,47m + 2,1m; phía Nam giáp đất sản xuất có kích thước 6,12m; phía Bắc giáp đường Lê Phi Hùng cách tim đường 8m, có kích thước 6,43m. Diện tích: 426,5m².

[5] Hiện trạng thửa đất của bà H tại Tổ M, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai, cụ thể như sau: Phía Đông giáp đất ông M, bà L có kích thước 9,48m + 4,2m + 5,08m + 8,90m + 3,8m + 7,55m + 4,07m + 3,2m + 2,7m + 3,37m + 3,26m + 6,47m + 4,47m + 2,1m; phía Tây giáp đất bà Nguyễn Thị Thu Th có kích thước 28,14m + 4,79m + 7,5m + 10,60m + 15,08m + 2,25m; phía Nam giáp đất sản xuất có kích thước 6,55m; phía Bắc giáp đường Lê Phi Hùng cách tim đường 8m, có kích thước 8,87m. Diện tích: 514m².

[6] Ông M, bà L khởi kiện cho rằng năm 2008 gia đình bà H ở liền kề đã xây dựng nhà lán chiếm đất của ông bà, theo chiều rộng kéo dài làm nhiều đoạn từ trước ra sau với diện tích là 10,3m² theo như kết quả xem xét, thẩm định, định giá tài sản và yêu cầu bà H phải trả lại diện tích đất đã lán chiếm là 10,3m², có giá trị là 33.990.000đồng. Xét thấy, thửa đất của ông M, bà L tại thời điểm cấp đất năm 1990 có kích thước rộng 6m, dài 66m, đến năm 2009 khi được cấp Giấy CNQSDĐ có kích thước rộng 6,4m, dài 68,3m, nhưng không có căn cứ nào xác định kích thước chiều rộng phía trước và phía sau đều 6,4m. Trong khi đó, tại thời điểm ông M, bà L được cấp Giấy CNQSDĐ đã có căn nhà của bà H, hàng rào làm ranh giới giữa hai bên là do gia đình bà L tạo dựng. Theo kết quả xem xét, thẩm định thì chiều rộng thửa đất ông M, bà L phía trước giáp đường đi có kích thước đủ 6,4m đến đoạn đầu giáp căn nhà bà Hiệp có kích thước 6,3m, đoạn cuối giáp căn nhà bà Hiệp có kích thước 6,17m, dài 5,08m + 8,90m. Từ điểm cuối căn nhà bà H trở ra phía sau đến hết đất là hàng rào lưới B40 do gia đình ông M, bà L tạo dựng. Như vậy, khi đo đạc để cấp Giấy CNQSDĐ cho ông M, bà L năm 2009 là không đúng với hiện trạng thực tế các bên đang sử dụng ổn định. Hiện trạng chiều rộng thửa đất ông M, bà L phía trước giáp đường đi có kích thước đủ 6,4m và hẹp dần về phía sau là 6,12m, nhưng vẫn đủ so với kích thước và diện tích được cấp đất lần đầu. Do đó, nguyên đơn căn cứ vào Giấy CNQSDĐ đã được cấp ngày 10/12/2009, cho rằng hiện trạng không đủ kích thước chiều rộng từ phía trước ra phía sau là 6,4m là do bà H xây dựng nhà lán sang đất của nguyên đơn diện tích là 10,3m² là không có căn cứ và không chứng minh được bà H có hành vi lán chiếm ranh giới.

[7] Từ các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và những nhận định nêu trên. Hội đồng xét xử thấy rằng nguyên đơn khởi kiện cho rằng bà Đào Thị H đã xây dựng nhà lán chiếm chiều ngang ở phía trước kéo dài cho đến chiều ngang ở phía sau với diện tích là 10,3m² và buộc bà Đào Thị H phải trả lại diện tích đất 10,3m², có giá trị là 33.990.000đồng là không có căn cứ, nên cần bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[8] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.000.000đồng. Theo quy định tại khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì nguyên đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản do yêu cầu của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận. Nguyên đơn đã nộp đủ số tiền 3.000.000đồng.

[9] Về án phí: Theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, thì nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận. Giá trị đất tranh chấp đã được Hội đồng định giá xác định là 3.300.000đ/m², nguyên đơn yêu cầu trả lại diện tích đất là 10,3m². Cụ thể số tiền án phí dân sự sơ thẩm như sau: 10,3m² x 3.300.000đ/m² x 5% = 1.699.500đồng. Bị đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 266 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 160, 166, 170, 175 và Điều 221 của Bộ luật Dân sự; các Điều 98, 99, 100, 101, 166, 170 và 203 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

2. Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị L về việc buộc Đào Thị H phải trả lại diện tích đất 10,3m², có giá trị là 33.990.000đồng.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị L phải chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.000.000đồng; ông M, bà L đã nộp đủ số tiền 3.000.000đồng.

4. Về án phí: Ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 1.699.500đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 625.000đồng theo biên lai số 0004445 ngày 21/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A; ông M, bà L còn phải nộp 1.074.500đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Bà Đào Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

5. Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án 21/9/2021, các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND thị xã A;
- Chi cục THADS TX. A;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn, VPTA.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)
Đồng Ánh Đông