

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN L
TỈNH BẮC GIANG**

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

Bản án số: 25/2020/DS- ST

Ngày 28/9/2020

V/v: *Tra chấp quyền sử dụng đất*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN L, TỈNH BẮC GIANG

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Linh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Từ Minh Hải;

2. Ông Nguyễn Xuân Chung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Kim Thủy - Cán bộ Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bắc Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện L tham gia phiên tòa: Ông Thân Mạnh Thắng.

Ngày 28/9/2020, tại Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bắc Giang mở phiên tòa xét xử công khai vụ án thụ 1 số 21/2020/TLST- DS ngày 09 tháng 3 năm 2020 về việc: “*Tra chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 45/2020/QĐXX- ST ngày 03 tháng 9 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Vũ Thị L, sinh năm 1984 “có mặt”.

Địa chỉ: Thôn B, thị trấn Đ, L, tỉnh Bắc Giang.

A Trần Văn T, sinh năm 1981 “có mặt”.

Địa chỉ: Thôn T, xã T, L, tỉnh Bắc Giang.

Bị đơn: Chị Dương Thị C, sinh năm 1971 “có mặt”.

Địa chỉ: Số nhà p, Phố T, thị trấn Đ, L, tỉnh Bắc Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp cho bị đơn: Luật sư Phạm Xuân A – Văn phòng luật sư Phạm Xuân A - Đoàn luật sư tỉnh Bắc Giang “có mặt”.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1991 “vắng mặt”.

Chị Nguyễn Thị P, sinh năm 1993 “vắng mặt”.

Cùng địa chỉ: Số nhà p, Phố T, thị trấn Đ, L, tỉnh Bắc Giang.

UBND huyện L, tỉnh Bắc Giang: Đại diện theo uỷ quyền (theo văn bản uỷ quyền ngày 20/8/2020): Bà Trần Thị Oa “vắng mặt”.

Người làm chứng:

Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1971 “vắng mặt”.

Địa chỉ: Phố T, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 22/5/2020 , trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn chị Vũ Thị L trình bày:

Vào năm 2016 gia đình chị có nhận chuyển nhượng diện tích đất 119,7m² tại địa chỉ thôn B, thị trấn Đ, L, Bắc Giang của vợ chồng ông Đỗ Văn Hiệt và bà Nguyễn Thị Nguyệt, trên đất không có tài sản gì. Ngày 25/01/2016 vợ chồng chị đã thực hiện đăng ký biến động, sang tên vợ chồng chị tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số vào sổ GCN:CS 03229 ngày 25/01/2016 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Bắc Giang cấp. Diện tích đất này nguồn gốc ban đầu thuộc quyền sử dụng của ông Đỗ Trọng Từ và bà Nguyễn Thị T tổng diện tích đất 299m², thuộc thửa số 83, tờ bản đồ 17 (đã được cấp giấy CNQSDĐ); Năm 2007 vợ chồng ông Từ bà T chuyển nhượng toàn bộ diện tích 299m² cho vợ chồng ông Đỗ Văn Hiệt và bà Nguyễn Thị Nguyệt. Ông Hiệt, bà Nguyệt sau khi nhận chuyển nhượng đã tách diện tích đất 299m² thành 3 thửa, 1 thửa chuyển nhượng cho vợ chồng chị với diện tích 119,7m²; 01 thửa diện tích 90m² chuyển nhượng cho vợ chồng a Phạm Văn Hà và 01 thửa diện tích 90m² chuyển nhượng cho chị Lành (giáo viên tiểu học Đ).

Năm 2016 khi vợ chồng chị nhận chuyển nhượng diện tích đất trên của gia đình ông Hiệt, bà Nguyệt, về hiện trạng thửa đất, phân giáp đất gia đình chị C, chị Thấy chị C đã để ống thoát nước thải bằng nhựa, bắc từ trên tầng xuống và 01 ống thoát nước ngang để chìm xống đất bắt từ nhà vệ sinh của nhà chị C bắc qua đất nhà chị như hiện nay nhưng do bà Nguyệt (chủ đất cũ) nói phần ống nước đó là do bà Nguyệt từ trước cho gia đình chị C đi nhờ nên chị không có ý kiến gì. Thời điểm năm 2016 khi nhận chuyển nhượng đất chị xác định trên đất của gia đình chị, chủ đất cũ (ông Hiệt, bà Nguyệt) có xây 01 lán tạm dùng để xe đạp và có 01 cột trụ bằng gạch bắc qua để lợp mái như thực tế hiện nay.

Đến khoảng tháng 02/2019 gia đình chị C đã xây gạch lên cao tại phần ống dẫn nước chìm trên thì hai bên gia đình xảy ra tranh chấp. Nay chị xác định diện tích đất 4,2m² tại thôn B, thị trấn Đ, huyện L của gia đình chị theo sơ đồ đo đạc ngày 14/7/2020 có các cạnh 11-10 = 0,17m; 10-3 = 18,37m; 3-2 = 0,29; 2 - 11 = 18,36m chị C đang xây mương thoát nước là nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng chị được cấp nên chị vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án buộc chị C phải trả lại phần diện tích đất này và buộc chị C phải tháo dỡ phần bờ của mương nước hiện nay.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa a Trần Văn T đều thống nhất quan điểm trình bày trên của chị Vũ Thị L.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa chị Dương Thị C trình bày:

Chồng chị là Nguyễn Văn Chung (đã chết năm 2018); Bố, mẹ a Chung nay đều đã chết. Vợ chồng chị sinh được ba người con là Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị P, Nguyễn Minh Đức. Vào năm 1990 vợ chồng chị có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 302,3m² tại làng Thân (nay là phố T, thị trấn Đ). Ngày 27/12/2001, UBND huyện L cấp giấy CNQSD đất cho vợ chồng chị, số vào sổ 00406 QDSD/QĐ 1061/QĐ/CT(H) cấp cho hộ gia đình, chồng chị là chủ hộ. Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ gia đình chị có hai vợ

chồng và 2 con là cháu H và cháu P. Đất gia đình chị giáp da với gia đình ông Từ, bà T, sau đó ông Từ bà T chuyển nhượng lại cho ông Hiệt, bà Nguyệt. Năm 1991 vợ chồng chị xây nhà, năm 1995 xây công trình phụ đồng thời đã có rãnh thoát nước. Năm 2003 gia đình chị xây nhà hai tầng và đã để ống thoát nước bằng nhựa lên rãnh thoát nước, có xây xi măng che ống dẫn nước. Khi gia đình chị xây dựng hai chủ đất cũ giáp da như ông Từ, bà T và ông Hiệt, bà Nguyệt đều biết và hai bên đã thống nhất về da giới, không có tra chấp gì.

Nay chị xác định phần đất gia đình chị L khởi kiện 4,2 m² hiện chị đang xây rãnh thoát nước ngầm từ năm 1995 nằm trong phần đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình chị được cấp, chị không xây sang đất gia đình chị L như chị L trình bày. Chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị L.

Các con chị C chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị P đều thống nhất quan điểm trên của chị C.

UBND huyện L trình bày:

Đối với diện tích đất 302,3 m² địa chỉ thôn Thân (nay phố T), thị trấn Đ, L, Bắc Giang hiện nay gia đình chị Dương Thị C đang sử dụng đã được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ vào sổ cấp 00406 QSDĐ/QĐ1061 QĐ/CT(H) ngày 27/12/2001, thuộc thửa 100, tờ bản đồ 17 cấp cho hộ a Nguyễn Văn Trung. Kết quả đo đạc thực tế diện tích đất của hộ a Trung, chị C có diện tích 283,9 m² giảm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 18,4 m², trong trường hợp đo đạc xác định đúng vị trí, da giới mốc giới và đất không việc chuyển nhượng, không có kê khai biến động gì thì việc giảm diện tích là do sai số đo đạc. Đối với diện tích đất 119,7 m² tại địa chỉ thôn Thân (nay phố T) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng chị Vũ Thị L và a Trần Văn T sổ vào sổ cấp CS03229 ngày 25/01/2016, thuộc thửa 83, tờ bản đồ 17 (Do nhận chuyển nhượng 1 phần đất của hộ ông Đỗ Văn Hết và bà Phạm Thị Minh Nguyệt, tách ra từ GCNQSD số AI 828473. Thửa đất số 83 nguồn gốc là thuộc quyền sử dụng của hộ ông Đỗ Trọng Từ, tổng diện tích là 299,7 m². Kết quả đo đạc hiện nay thửa 83 có diện tích 290,8 m² giảm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ban đầu 2001 cho hộ ông Đỗ Trọng Từ 8,9 m², trong trường hợp đo đạc xác định đúng vị trí, da giới mốc giới việc giảm diện tích là do sai số đo đạc.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản ngày 14/7/2020:

Diện tích đất của hộ chị C có diện tích 283,9 m² giảm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 18,4 m². Đối với diện tích đất 119,7 m² gia đình chị L đo hiện trạng hiện nay có diện tích 99 m².

Trên phần đất gia đình chị C có xây 01 nhà cấp 4, có phần Cột Sơn thò ra đúng bằng vị trí diện tích phần rãnh thoát nước chị C xây.

Phần đất gia đình chị L, chủ đất cũ cũng xây 01 lán tạm, có cột phân cách da giới giữa hai gia đình (cột xây bên cạnh diện tích rãnh nước chị C).

Về giá đất tra chấp 3.500.000đồng/1m² x 4,2m² = 14.700.000đồng.

Tài sản trên đất 01 rãnh nước, tường cay dài 18m, cao 40cm có giá 1.296.000đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Phạm Xuân A trình bày:

Gia đình chị C sử dụng diện tích đất 302,3 m² từ năm 1990, cùng thời điểm sử dụng đất và giáp da với gia đình chị C là diện tích đất của gia đình ông Từ, bà T. Đến năm 2007 ông Từ bà T mới chuyển nhượng đất trên cho vợ chồng ông Hiệt, bà Nguyệt. Trong thời gian sử dụng đất gia đình chị C đã xây nhà cấp 4, có phần “Con sơn” thò ra từ năm 1991, năm 1995 xây công trình phụ và năm 2003 chị C xây nhà hai tầng và đã làm rãnh thoát nước ngầm như hiện nay. Lời khai của bà T đều xác nhận gia đình chị C xây dựng công trình như hiện nay từ thời điểm gia đình bà T còn ở giáp da và không có tra chấp gì. Như vậy hiện trạng sử dụng đất và da giới do các hộ liên kề tự xác định từ trước không có tra chấp. Đến năm 2016 gia đình chị L mới nhận chuyển nhượng lại diện tích đất giáp da với gia đình chị C. Kết quả đo đạc hiện nay đất gia đình chị C đang sử dụng còn thiếu so với diện tích được cấp trong giấy CNQSDĐ 18,4m². Đất gia đình chị L đo cũng thiếu nhưng thiếu về phần giáp da nhà bên kia không thiếu ở phần giáp da nhà chị C nên yêu cầu khởi kiện của vợ chồng chị L là không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 166, 167, 188, 202, 203 Luật đất đai 2013; các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng chị L.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị T trình bày:

Bà xác định lời khai của chị C như trên là đúng. Thời điểm năm 1992 gia đình bà sinh sống trên diện tích đất giáp da với gia đình chị C. Trong thời gian ở trên đất bà thấy chị C đã xây dựng các công trình trên đất như hiện nay và hai bên đã xác định da giới rõ và không có tra chấp gì về da giới.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện L tham gia phiên tòa xét xử sơ thẩm, phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước khi mở phiên tòa Thẩm phán và Thư ký Tòa án tuân theo đúng trình tự tố tụng. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về phía các đương sự đều thực hiện đúng các quy định pháp luật. Căn cứ Điều 163; Điều 175 Bộ luật dân sự 2015; Điều 12 Luật đất đai 2014; Điều 147; khoản Điều 227, 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273; 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban T vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của chị Vũ Thị L và Trần Văn T về việc buộc chị Dương Thị C phải trả lại diện tích đất 4,2m² và phải tháo dỡ ống thoát nước đang xây trên diện tích đất này.

Ngoài ra còn đề xuất về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án nhưng tại phiên tòa những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án.

[2] Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án xác định:

Ông Đỗ Trọng Từ và bà Nguyễn Thị T có diện tích đất 299m², thuộc thửa số 83, tờ bản đồ 17 (đã được cấp giấy CNQSDĐ) giáp da với diện tích đất 302m² của gia đình chị C, hai gia đình sử dụng diện tích đất trên cùng thời điểm từ năm 1992. Trong thời gian sử dụng đất, vào năm 1991 gia đình chị C đã xây nhà cấp 4, năm 1995 gia đình chị C đã xây hệ thống thoát nước ngầm và phân định da giới như hiện nay với đất gia đình ông Từ, bà T (lời khai bà T cũng xác định hai bên tự thoả thuận, xác định da giới như hiện nay và không có tra chấp về da giới). Năm 2007 vợ chồng ông Từ, bà T chuyển nhượng toàn bộ diện tích 299m² cho vợ chồng ông Đỗ Văn Hiệt và bà Nguyễn Thị Nguyệt. Quá trình sử dụng đất ông Hiệt và Nguyệt đã xây dựng 01 lán tạm, 01 cột bằng xi măng nằm ngoài phần rãnh thoát nước của gia đình chị C để phân định da giới. Như vậy hiện trạng đất các bên sử dụng đã tự thoả thuận phân định da giới ổn định từ năm 1995. Đến năm 2016 vợ chồng ông Hiệt, bà Nguyệt đã tách diện tích đất 299m² thành 3 thửa, phần đất phía giáp da gia đình chị C, vợ chồng ông Hiệt, bà Nguyệt chuyển nhượng, sang tên cho vợ chồng chị L, a T diện tích 119,7m². Khi chuyển nhượng chỉ làm thủ tục tách thửa trên sơ đồ không đo lại hiện trạng đất. Quá trình thẩm định, đo đạc lại diện tích đất của gia đình chị L, chị C đều thiếu so với diện tích đất cấp ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xác định việc giảm diện tích đất của hai hộ gia đình là do sai số đo đạc. Mặt khác trong quá trình giải quyết vụ án, cơ quan chuyên môn đã dùng p pháp chiếu trùng khít giữa sơ đồ giao đất cho gia đình chị C, chị L theo bản đồ địa chính số 17 năm 1999 so với sơ đồ đo đạc thực tế thì phần diện tích 4,2m², theo sơ đồ đo đạc hiện nay là hình tứ giác có đỉnh 11-10 = 0,17m; 10-3 = 18,37m; 3-2 = 0,29; 2 – 11 = 18,36m đất tra chấp nằm trong phần diện tích đất gia đình chị C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chị L, a T khởi kiện cho rằng chị C xây mương nước lấn sang diện tích đất gia đình chị L, a T là không có căn cứ. Vì vậy Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng chị L, buộc chị C phải trả lại diện đất 4,2m² của gia đình chị theo sơ đồ đo đạc hiện nay có các cạnh 11-10 = 0,17m; 10-3 = 18,37m; 3-2 = 0,29; 2 – 11 = 18,36m gia đình chị C đang xây mương thoát nước và buộc chị C phải tháo dỡ phần bờ của mương nước hiện nay chị C xây.

Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền xem xét thẩm định tại chỗ 2.250.000đồng, đo đạc 5.941.500đồng. Do Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nguyên đơn nên căn cứ vào 165 Bộ luật tố tụng dân sự nên vợ chồng chị L phải chịu chi phí này. Xác nhận vợ chồng chị L đã nộp đủ số tiền chi phí tố tụng.

Về án phí: Vợ chồng chị L chịu án phí 5% trị giá tài sản tra chấp (15.996.000đồng) = 799.800đồng theo quy định pháp Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban T vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 163; Điều 175 Bộ luật dân sự 2015; Điều 12 Luật đất đai 2014; Điều 147; khoản Điều 227, 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273; 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban T vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của chị Vũ Thị L và Trần Văn T về việc buộc chị Dương Thị C phải trả lại diện tích đất 4,2m², tại thôn B, thị trấn Đ, huyện L theo sơ đồ đo đạc hiện nay là hình tứ giác có đỉnh 11-10 = 0,17m; 10-3 = 18,37m; 3-2 = 0,29; 2 – 11 = 18,36m và phải tháo dỡ phần bờ rãnh thoát nước đang xây trên diện tích đất này (có sơ đồ kèm theo).

Về án phí: Vợ chồng chị Vũ Thị L, a Trần Văn T phải chịu 799.800đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 720.000đồng chị L đã nộp theo biên lai số:AA/2017/0004652 ngày 04/3/2020. Chị L và a T phải nộp thêm 79.800đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Đương sự có mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Từ Minh Hải Nguyễn Xuân Chung

Nguyễn Thị Linh

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND cùng cấp;
- Chi cục THADS cùng cấp;
- Lưu hồ sơ, v/p.

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

Nguyễn Thị Linh