

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN IA GRAI
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 74/2021/DS-ST
Ngày 03/11/2021
V/v tranh chấp
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN IA GRAI TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Chí Công

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Như Quang

2. Ông RChâm Đương

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Thái Nam, Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 11 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số 134/2020/TLST-DS ngày 29 tháng 10 năm 2020 theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 86/2021/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 9 năm 2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Trần Văn C** và bà **Phạm Thị N**

Địa chỉ: Làng B, xã Ia, huyện Ia G, tỉnh G.

2. *Bị đơn:* Ông **Nguyễn Tiến T1**

Địa chỉ: Thôn 5, xã Ia, huyện Ia G, tỉnh G.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà **Nguyễn Thị N1** (vợ ông T)

Địa chỉ: Thôn 5, xã Ia, huyện Ia G, tỉnh G.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày: Năm 2011 ông, bà nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn M và bà Phan Thị H diện tích khoảng 5.000m² đất và cây cà phê tại thôn 5, xã Ia, huyện Ia G, tỉnh G với tứ cận và ranh giới đã được xác định rõ với các chủ đất liền kề như sau: phía Đông giáp đường đất; phía Tây giáp đất ông N; phía Nam giáp đất ông Dương Văn T; phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Tiến T, ông Hoàng Văn S và ông K. Tại thời

điểm nhận chuyển nhượng thì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, ranh giới trên đất của chủ đất cũ với đất ông T được xác định bởi một mương thoát nước mưa tự nhiên dài khoảng 60m và rộng khoảng 0,5m đến 0,9m. Ngày 26/01/2016 ông, bà được UBND huyện Ia G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 632513 với diện tích là 5175,7m² tại thửa đất số 161, tờ bản đồ số 107, địa chỉ thôn 5, xã Ia, huyện Ia G, tỉnh G. Thửa đất có tứ cận theo giấy CNQSD đất như sau: phía Đông giáp đường đi dài 40,75m; phía Tây giáp đất ông N (thực tế là của anh Ksor P và chị Ksor L) dài 79,48m; phía Nam giáp đất ông Dương Văn T dài 74,30m; phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Tiến T dài 60,28m, giáp đất ông Hoàng Văn S dài 24m và giáp đất ông K dài 18,22m.

Sau khi nhận chuyển nhượng ông, bà vẫn giữ nguyên hiện trạng và chăm sóc cây cà phê. Khoảng năm 2017 - 2018 ông Nguyễn Tiến T sử dụng lưới B40 và các cọc bê tông rào lại đất của ông T nhưng rào luôn qua mương thoát nước. Ông bà đã nhiều lần yêu cầu ông T tháo dỡ hàng rào để trả lại diện tích mương thoát nước nhưng ông T không chấp nhận. Ông, bà đã làm đơn đề nghị UBND xã Ia hoà giải nhiều lần nhưng vẫn không được.

Tại đơn khởi kiện ông, bà yêu cầu ông T phải tháo dỡ hàng rào và trả lại diện tích đất đã lấn chiếm 500m² là do tính toán nhầm về diện tích của mương thoát nước mưa. Nay ông bà yêu cầu ông T phải tháo dỡ hàng rào lưới B40, cọc bê tông để trả lại diện tích mương thoát nước như Tòa án đã thẩm định đo đạc là 40,7m² tại thửa đất số 161, tờ bản đồ số 107, địa chỉ thôn 5, xã Ia, huyện Ia G, tỉnh G theo Giấy CNQSD đất số CC 632513 với tứ cận: phía Đông giáp đất ông, bà và đất ông S dài lần lượt là 0,5m + 0,4m; phía Tây giáp đất ông Ksor N (thửa đất số 154) dài 0,5m; phía Nam giáp đất ông, bà dài 58,14m; phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Tiến T chiều dài 58,15m. Ngoài ra ông, bà không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Nguyễn Tiến T1 trình bày: Diện tích đất ông đang sử dụng khoảng hơn 3.500m² có phía Nam giáp với đất của ông M và bà H (nay là đất ông C và bà N) là do ông nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn C (hiện nay đã chết) vào ngày 02/3/2009. Hiện tại ông chưa kê khai làm giấy CNQSD đất nên không biết cụ thể diện tích là bao nhiêu. Khi nhận chuyển nhượng đất từ ông C thì giấy tờ mua bán chỉ ghi chung chung, không ghi diện tích, kích thước đất cụ thể nhưng ông C có chỉ cho ông về mốc giới, vị trí đất giáp với phần đất giữa ông với ông M và bà H. Sau khi nhận chuyển nhượng ông sử dụng ổn định không làm thay đổi vị trí mốc giới, giữa ông với ông M và bà H cũng đã xác định không có tranh chấp gì. Trước khi ông C nhận chuyển nhượng ranh giới đất của ông M, bà H và đất của ông đã rõ ràng, được phân định bằng các cây rừng, cây điều ông C trồng và có một mương nhỏ. Mương thoát nước không phải là một đường thẳng như ông C trình bày, cũng không phải do ai tạo lập mà mương đó chạy theo đường dốc dẫn do nước mưa chảy lâu ngày tạo thành. Tuy nhiên hiện nay trong quá trình sử dụng đã bồi lấp, không xác định được ở vị trí nào. Năm 2017 ông rào lại vườn theo ranh giới cũ, trước khi rào ông có thông báo cho ông C biết và mọi người chứng kiến, thống nhất thì ông mới tiến hành rào. Ông rào đất thuộc quyền sử dụng của ông chứ ông không xâm phạm đất của ông C. Do vậy ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C và bà N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N1 nhất trí với lời trình bày của ông T và không có ý kiến bổ sung gì.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị H trình bày: Khoảng năm 2003 vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng của anh trai bà là ông Nguyễn Văn G ở đội 9 Nông trường Ia Blan diện tích đất khoảng 5.000m² có trồng cây cà phê. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông, bà canh tác liên tục nhưng chưa làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2011 do không có nhu cầu sử dụng nữa nên ông, bà chuyển nhượng lại toàn bộ cho ông Trần Văn C và bà Phạm Thị N. Trước khi chuyển nhượng cho ông C, ranh giới đất của ông, bà được xác định như sau: Phía Đông giáp đường đất, phía Tây giáp đất ông người đồng bào (không nhớ tên), phía Nam giáp đất ông Dương Văn T, phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Tiến T, ông K, ông K1. Khi đó chưa có ai làm hàng rào, ranh giới đất giữa bà với ông T và người đồng bào thì đã có đường mương rất sâu, còn ranh giới đất giữa bà với ông T có một đường mương nhỏ để thoát nước mưa rộng khoảng 40 – 50cm. Khi chuyển nhượng thì bà chỉ ghi là bán đất vườn chứ không ghi cụ thể diện tích tứ cận, cũng không đo đạc cụ thể, có chỉ ranh giới nhưng không yêu cầu các chủ sử dụng đất liền kề xác nhận. Nay do thời gian sử dụng đã lâu, hiện tại mương đó đã bị bồi lấp nên bà cũng không xác định chính xác ở vị trí nào.

Phát biểu quan điểm, đại diện Viện kiểm sát cho rằng trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã tuân thủ đầy đủ các thủ tục tố tụng cần thiết theo quy định của pháp luật; tuy nhiên có một số vi phạm nhưng không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, không ảnh hưởng đến việc xét xử vụ án, Viện kiểm sát sẽ tổng hợp kiến nghị chung; tại phiên tòa Hội đồng xét xử cũng đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng kể từ khi bắt đầu phiên tòa cho đến trước khi nghị án. Các đương sự cũng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định.

Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 192 của Bộ luật tố tụng dân sự; căn cứ vào Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: Bác yêu cầu khởi kiện của ông C và bà N. Ngoài ra đại diện Viện kiểm sát còn đề nghị buộc nguyên đơn phải chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1]. Nguyên đơn ông Trần Văn C và bà Phạm Thị N khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Tiến T phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm. Do vậy đây là vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Diện tích đất ông C và bà N đang sử dụng có nguồn gốc nhận chuyển nhượng nguyên hiện trạng của ông Nguyễn Văn G theo giấy viết tay ngày 09/8/2003, nhưng trên thực tế là nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn M vào

năm 2011. Việc ông G viết giấy chuyển nhượng cho ông C chỉ là để hợp thức hóa hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng do đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, cũng chưa được đo đạc cụ thể nên bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng chỉ viết giấy tay cho nhau không xác định rõ diện tích, chỉ ghi tứ cận nhưng không yêu cầu các chủ sử dụng đất liền kề xác nhận, chứng kiến. Sau khi nhận chuyển nhượng ông C và bà N vẫn giữ nguyên hiện trạng, không có thay đổi gì về ranh giới, diện tích. Ngày 26/01/2016 nguyên đơn được UBND huyện Ia Grai cấp giấy CNQSD, đồng thời xác định diện tích là 5175,7m² đất trồng cây lâu năm tại thửa số 161, tờ bản đồ số 107, địa chỉ thôn 5, xã Ia, huyện Ia G, tỉnh G.

[3]. Kết quả đo đạc, thẩm định tại chỗ xác định được như sau:

Một là, diện tích đất thực tế của ông C và bà N sử dụng là 4.500,3m² bị thiếu 675,4m² so với giấy chứng nhận QSD đất đã được cấp. Phần diện tích đất bị thiếu được xác định gồm: 442,4m² ở phía Nam do ông Dương Văn T sử dụng trồng cây cà phê và 223m² ở phía Tây do anh Ksor P và chị Ksor L sử dụng trồng cây cao su. Tuy nhiên ông C và bà N khẳng định trên thực tế ranh giới đất của họ với đất của ông T trước đây có tranh chấp với nhau về rãnh nước nhưng đã được hòa giải và thống nhất tại UBND xã để ông T rào lại. Còn đất của anh P và chị L trồng cây cao su (ông C nhầm tưởng chủ sử dụng đất là ông Ksor N) từ khi nhận chuyển nhượng của ông M và bà H đến nay không có sự thay đổi. Ông T và chị Ksor L đều xác nhận ranh giới đúng như kết quả thẩm định.

Hai là, diện tích đất ông T1 đang sử dụng chưa được cấp giấy CNQSD đất nhưng thể hiện trên bản đồ địa chính của xã là 3.366,8m² và ranh giới cũng đã xác định cụ thể và rõ ràng trên bản đồ với đất của ông C và bà N.

Ba là, phần diện tích đất tranh chấp (nguyên đơn cho rằng đó là rãnh thoát nước mưa) là 40,7m² nhưng trên thực tế không còn xác định được vị trí vì quá trình sử dụng đã bị bồi lấp, san bằng. Diện tích rãnh thoát nước do nguyên đơn xác định không nằm trong thửa đất số 161, tờ bản đồ số 107 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 632513 do UBND huyện Ia Grai cấp ngày 26/01/2016 mà nằm ở phần đất của ông T1 theo thực tế sử dụng và bản đồ địa chính.

Như vậy diện tích đất tranh chấp 40,7m² mà nguyên đơn cho rằng bị đơn đã lấn chiếm không thuộc thửa đất của nguyên đơn sử dụng theo giấy chứng nhận QSD đất đã được cấp.

Do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn chiếm diện tích 40,7m² tại thửa đất số 161, tờ bản đồ số 107 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 632513 do UBND huyện Ia G cấp ngày 26/01/2016 là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[4]. Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã yêu cầu Tòa án thẩm định và định giá tài sản có tranh chấp là quyền sử dụng đất, đồng thời đã tạm nộp tiền chi phí thẩm định và định giá tài sản là 7.000.000đ. Số tiền trên đã chi đủ cho công việc thẩm định và định giá tài sản. Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận, nên căn cứ vào các điều 157, 158, 165 và 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

[5]. Về án phí: Căn cứ quy định tại các điều 143, 144 và 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được chấp nhận là: 40,7m² đất trị giá 1.221.000đ = 300.000đ (vụ án tranh chấp có giá ngạch dưới 6.000.000đ), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí trước đây đã nộp là 500.000đ theo biên lai thu số 0011700 ngày 27/10/2020. Trả lại cho nguyên đơn tiền tạm ứng án phí còn lại là 500.000đ – 300.000đ = 200.000đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Các điều 163, 164, 166 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào Điều 203 của Luật Đất đai;

Căn cứ vào Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn C và bà Phạm Thị N về việc: buộc bị đơn ông Nguyễn Tiến T1 tháo dỡ hàng rào lưới B40 và cọc bê tông trả lại diện tích 40,7m² đất tại thửa số 161, tờ bản đồ số 107, địa chỉ thôn 5, xã Ia , huyện Ia G, tỉnh G có tứ cận: phía Đông giáp đất C, bà N và đất ông S dài lần lượt là 0,5m + 0,4m; phía Tây giáp đất anh Ksor P dài 0,5m; phía Nam giáp đất ông C, bà N dài 58,14m và phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Tiến T1 dài 58,15m theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 632513 do UBND huyện Ia G cấp ngày 26/01/2016.

Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Trần Văn C và bà Phạm Thị N phải chịu **7.000.000đ** (bảy triệu đồng) chi phí thẩm định và định giá tài sản. Ông C và bà N đã nộp đủ.

Về án phí: Nguyên đơn ông Trần Văn C và bà Phạm Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí trước đây đã nộp là 500.000đ theo biên lai thu số 0011700 ngày 27/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai. Hoàn trả lại cho ông Trần Văn C và bà Phạm Thị N số tiền chênh lệch là **200.000đ** (hai trăm nghìn đồng).

Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Hội thẩm nhân dân

–

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa

