

**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: 47/2022/DS-ST
Ngày: 08/12/2022
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 Nguyễn Hữu Hạnh.

2. Ông Lữ Văn Tâm.

- 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: Ông Lê Minh Ngọc, Kiểm sát viên.

Ngày 08/12/2022, 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: 100/2021/TLST-DS ngày 13/12/2021 “Về việc tranh chấp quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 58/2022/QĐXXST-DS ngày 17/11/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1943; địa chỉ: Thôn A, xã C, thị xã A, tỉnh Gia Lai.

** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Anh Trương Vĩnh N, sinh năm 1983; địa chỉ: Thôn A, xã C, thị xã A, tỉnh Gia Lai (Theo Giấy ủy quyền ngày 14/12/2021). Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1975 và bà Huỳnh Thị Ngọc H, sinh năm 1981; cùng địa chỉ: Thôn A, xã C, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Trương Vĩnh N trình bày: Từ sau năm 1975, ông Trương Vĩnh L (đã chết) và bà Nguyễn Thị M có khai phá một đám đất tục danh xóm Ngõ Trúc tại xã C, thị xã A để trồng trọt, sản xuất nông nghiệp. Sau đó, đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là Giấy CNQSDĐ) số O 989577 do Ủy ban nhân dân

huyện A (nay là thị xã A) cấp ngày 22/9/1999 mang tên Trương Vĩnh L, thuộc thửa đất số 159, tờ bản đồ số 14, diện tích 7.215m² tại Thôn A, xã C, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Trong quá trình sử dụng đất thì phát hiện diện tích đất của nguyên đơn đã bị ông Nguyễn Văn S và bà Huỳnh Thị Ngọc H lấn chiếm để canh tác. Gia đình bà M kiểm tra lại thì thấy thiếu, không đúng như sổ đỏ được cấp. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/6/2022 và ngày 09/11/2022 thì hiện trạng thửa đất số 159 có diện tích là 6.887m², còn thiếu 328m², phần còn thiếu này hiện nay vợ chồng ông S đang sử dụng. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Nguyễn Văn S và bà Huỳnh Thị Ngọc H, phải trả lại phần diện tích đất còn thiếu là 328m² như kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/6/2022 và ngày 09/11/2022 thuộc thửa đất số 159, tờ bản đồ số 14 đã được cấp Giấy CNQSDĐ số O 989577 ngày 22/9/1999.

* Bị đơn ông Nguyễn Văn S và bà Huỳnh Thị Ngọc H trình bày: Năm 2007, ông, bà có mua lại đất và nhà ở của ông Đặng B (hiện nay đã chết) để sản xuất nông nghiệp. Đã được cấp Giấy CNQSDĐ số AL 684467 và số AL 684466 do UBND thị xã A cấp ngày 15/5/2008 mang tên Nguyễn Văn S và Huỳnh Thị Ngọc H tại Thôn A, xã C, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Gia đình ông, bà có khai phá thêm nên diện tích đất hiện nay đang sử dụng nhiều hơn diện tích đất được Nhà nước cấp, nhưng chưa đề nghị cấp lại sổ mới cho đúng diện tích thực tế. Ông, bà là người trực tiếp canh tác, sử dụng đối với phần đất đang tranh chấp, từ khi mua đất của ông Đặng B cho đến nay không xảy ra tranh chấp với ai. Trước đây, ông B cũng đã sử dụng phần đất này, gia đình bà M chưa từng sử dụng đối với phần đất tranh chấp. Đến tháng 5/2021, thì bà Nguyễn Thị M khiếu nại gia đình ông, bà lấn chiếm đất với diện tích hơn 400m² thì ông, bà mới biết phần diện tích đất này nằm trong sổ đỏ được cấp cho gia đình bà M. Việc cấp sổ đỏ cho các bên là có sự nhầm lẫn, chồng lấn nên đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông S và bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì cho rằng đây là đất của ông, bà đã mua từ ông Đặng B.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã A phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án: Có đủ cơ sở xác định phần diện tích đất 328m² thuộc thửa đất số 159, tờ bản đồ số 14 tại Thôn A, xã C, thị xã A, tỉnh Gia Lai, theo như kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai - Chi nhánh thị xã A cung cấp là thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị M. Do đó, yêu cầu khởi kiện của bà M là có căn cứ nên cần chấp nhận. Đề nghị: Buộc ông Nguyễn Văn S và bà Huỳnh Thị Ngọc H phải trả cho bà Nguyễn Thị M diện tích 328m² thuộc thửa đất số 159, tờ bản đồ số 14 tại Thôn A, xã C, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Về án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản các đương sự phải chịu 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 bà Nguyễn Thị M khởi kiện đối với bị đơn ông Nguyễn Văn S và bà Huỳnh Thị Ngọc H, về việc tranh chấp quyền sử dụng đất tại Thôn A, xã C, 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] Thửa đất số 159, tờ bản đồ số 14 tại Thôn A, xã C, thị xã A, tỉnh Gia Lai của bà Nguyễn Thị M đang sử dụng: Có nguồn gốc do ông Trương Vĩnh L (đã chết) và bà Nguyễn Thị M khai phá từ năm 1977. Ngày 22/9/1999, được UBND huyện A (nay là thị xã A) cấp Giấy CNQSDĐ số O 989577 có diện tích 7.215m² (trong đó 400m² đất ở, 6.815m² đất vườn). Ngày 31/5/2022, những người thừa kế của ông Trương Vĩnh L thỏa thuận phân chia di sản (tặng cho) toàn bộ quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 159 cho bà M và đã được đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai - Chi nhánh thị xã A vào ngày 20/6/2022.

[3] Thửa đất số 144, tờ bản đồ số 14 tại Thôn A, xã C, thị xã A, tỉnh Gia Lai của ông Nguyễn Văn S và bà Huỳnh Thị Ngọc H đang sử dụng: Có nguồn gốc do ông Đặng B khai phá. Ngày 22/9/1999, được UBND huyện A (nay là thị xã A) cấp Giấy CNQSDĐ số O 989400 có diện tích 1.258m² đất màu. Ngày 03/4/2008, ông Đặng B chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S, bà H đối với thửa đất số 144. Ngày 15/5/2008, ông S và bà H được UBND thị xã A cấp Giấy CNQSDĐ số AL 684467 đối với thửa đất số 144, tờ bản đồ số 14, có diện tích 1.258m² đất màu.

[4] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/6/2022 và ngày 09/11/2022 thì hiện trạng thửa đất số 159, tờ bản đồ số 14 tại Thôn A, xã C, thị xã A, tỉnh Gia Lai, hiện do bà Nguyễn Thị M đang sử dụng diện tích là 6.887,0m² (ít hơn so với diện tích trong Giấy CNQSDĐ là 328,0m²). Vị trí, kích thước cụ thể như sau: Phía Đông giáp phần đất sản xuất có kích thước 7,5m + 2,7m; giáp đường đất có kích thước 4,4m; giáp đất tranh chấp do ông Nguyễn Văn S sử dụng có kích thước 15,7m + 9m + 5,3m + 5,8m + 8,4m; giáp đất của ông S thửa đất 144, thửa đất 183 có kích thước 9,5m + 6m + 6,4m + 10,1m + 10,2m + 7m + 5m + 5,9m + 6,6m. Phía Tây giáp đất sản xuất có kích thước 4,7m + 9,5m + 9,4m + 14m + 7,5m + 5,2m + 6,25m + 1,4m + 2,1m + 5,1m + 8,8m + 6,85m + 5,8m + 13,2m + 10m + 9,5m. Phía Nam đất của ông Nguyễn Văn S có kích thước 2,65m + 7,3m + 5,5m + 6,2m + 24,55m + 6,8m + 8,3m + 7,6m. Phía Bắc giáp đất sản xuất có kích thước 11,2m + 12,2m + 8,65m + 9,2m.

[5] Về hiện trạng thửa đất số 144, tờ bản đồ số 14 tại Thôn A, xã C, thị xã A, tỉnh Gia Lai, hiện do ông Nguyễn Văn S, bà Huỳnh Thị Ngọc H đang sử dụng diện tích là 1.390,0m² (nhiều hơn so với diện tích trong Giấy CNQSDĐ là 132,0m²). Vị trí, kích thước cụ thể như sau: Phía Đông giáp đường đất có kích thước 10,4m + 11,7m + 11,75m + 10,55m + 13,85m. Phía Tây giáp đường đi có kích thước 52,7m. Phía Nam giáp đường đi có kích thước 29,4m. Phía Bắc giáp đường đất có kích thước 10,6m + 10m.

[6] Về phần đất còn thiếu có diện tích $328,0\text{m}^2$ của thửa đất số 159 theo Giấy CNQSDĐ mà bà M yêu cầu ông S, bà H trả lại có vị trí, kích thước như sau: Phía Đông giáp phần đất do ông S, bà H đang sử dụng có kích thước $26,25\text{m}$. Phía Tây giáp phần đất do bà Nguyễn Thị M đang sử dụng có kích thước $15,7\text{m} + 9\text{m}$. Phía Nam giáp phần đất do bà Nguyễn Thị M đang sử dụng có kích thước $5,3\text{m} + 5,8\text{m} + 1,6\text{m}$. Phía Bắc giáp đường đất sản xuất có kích thước $9,1\text{m} + 3,6\text{m}$. Phần diện tích đất $328,0\text{m}^2$ nằm ngoài thửa đất số 144 mà ông S, bà H đã được cấp Giấy CNQSDĐ. Đồng thời, phần diện tích đất này nằm tiếp giáp với thửa đất của bà M và phù hợp với sơ đồ trích lục của thửa đất số 159 đã cấp Giấy CNQSDĐ cho bà M.

[7] Ông S, bà H cho rằng diện tích đất mà bà M yêu cầu ông, bà trả lại là do ông, bà mua của ông Đặng B, nhưng không có tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh thuộc quyền sử dụng của ông Đặng B và giấy tờ mua bán đối với diện tích đất tranh chấp. Đồng thời, ông S, bà H cho rằng việc cấp Giấy CNQSDĐ cho bà M là có sự nhầm lẫn, chồng lên đất của ông, bà. Tuy nhiên, theo hồ sơ do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai - Chi nhánh thị xã A cung cấp và đã phân tích ở trên thể hiện: Năm 1999, ông Trương Vĩnh L (chồng bà Màu) và ông Đặng B cùng lúc làm hồ sơ xin đăng ký quyền sử dụng đất, trong đó thửa đất 159 của ông L có diện tích 7.215m^2 , thửa đất 144 của ông B có diện tích 1.258m^2 . Cùng ngày 22/9/1999, UBND huyện A đã cấp Giấy CNQSDĐ cho ông Trương Vĩnh L và ông Đặng B, theo đó trích lục bản đồ đối với thửa đất số 144, tờ bản đồ số 14 cấp cho ông Đặng B có diện tích 1.258m^2 , ở vị trí phía Tây là một đoạn thẳng, các vị trí còn lại giáp với đường đi, không có diện tích phần đất tranh chấp. Năm 2008, ông Đặng B chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S, bà H đối với thửa đất số 144, theo đó trích lục thửa đất số 144 (kèm theo hợp đồng chuyển nhượng), có diện tích 1.258m^2 , ở vị trí phía Tây là một đoạn thẳng, các vị trí còn lại giáp với đường đi, không có diện tích phần đất tranh chấp. Ngày 15/5/2008, ông S và bà H được UBND thị xã A cấp Giấy CNQSDĐ đối với thửa đất số 144, tờ bản đồ số 14, có diện tích 1.258m^2 , có sơ đồ trích lục thửa đất đúng như Giấy CNQSDĐ đã cấp lần đầu cho ông Đặng B vào năm 1999 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Đặng B ngày 03/4/2008. Tại quyết định số 796/QĐ-UBND ngày 04/4/2017 của UBND thị xã A về việc cho thuê đất nông nghiệp, nội dung cho ông S, bà H thuê diện tích $1.258,0\text{m}^2$, vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo tờ trích lục bản đồ địa chính số 14 (có sơ đồ vị trí thuê đất kèm theo). Tại sơ đồ vị trí thuê đất kèm theo quyết định số 796/ QĐ-UBND ngày 04/4/2017, thì thửa đất số 144 có diện tích 1.258m^2 , ở vị trí phía Tây là một đoạn thẳng, các vị trí còn lại giáp với đường đi, không có diện tích phần đất tranh chấp. Như vậy, việc ông S, bà H cho rằng phần diện tích đất bà M khởi kiện buộc ông, bà trả lại 328m^2 là do mua từ ông Đặng B và việc cấp Giấy CNQSDĐ cho bà M đối với thửa đất số 159 là chồng lấn lên thửa đất của ông, bà là không có cơ sở để chấp nhận.

[8] 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 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Nguyễn Văn S và bà Huỳnh Thị Ngọc H phải trả lại diện tích đất 328m² thuộc thửa đất số 159, tờ bản đồ số 14 tại Thôn A, xã C, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Có vị trí, kích thước như sau: Phía Đông giáp phần đất do ông Nguyễn Văn S đang sử dụng có kích thước 26,25m; phía Tây giáp phần đất do bà Nguyễn Thị M đang sử dụng có kích thước 15,7m + 9m; phía Nam giáp phần đất do bà Nguyễn Thị M đang sử dụng có kích thước 5,3m + 5,8m + 1,6m; phía Bắc giáp đường đất sản xuất có kích thước 9,1m + 3,6m.

[9] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 7.000.000đ. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên ông Nguyễn Văn S và bà Huỳnh Thị Ngọc H phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo quy định tại khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bà M đã nộp đủ số tiền 7.000.000đ, nên ông S và bà H phải thanh toán lại cho bà M số tiền 7.000.000đ.

[10] Về án phí: Theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, thì bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Như vậy, ông S và bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với vụ án không có giá ngạch là 300.000đ. Bà M 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, 221 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự; các Điều 95, 98, 99, 100, 101, 166, 170, 202 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

2. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M.

- Buộc ông Nguyễn Văn S và bà Huỳnh Thị Ngọc H phải trả lại cho bà Nguyễn Thị M diện tích đất 328m² thuộc thửa đất số 159, tờ bản đồ số 14 tại Thôn A, xã C, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Có vị trí, kích thước như sau: Phía Đông giáp phần đất do ông Nguyễn Văn S đang sử dụng có kích thước 26,25m; phía Tây giáp phần đất do bà Nguyễn Thị M đang sử dụng có kích thước 15,7m + 9m; phía Nam giáp phần đất do bà Nguyễn Thị M đang sử dụng có kích thước 5,3m + 5,8m + 1,6m; phía Bắc giáp đường đất sản xuất có kích thước 9,1m + 3,6m (có sơ đồ kèm theo). Ông S và bà H có nghĩa vụ thu hoạch cây trồng, di dời các tài sản trên đất (nếu có) để trả lại đất cho bà M.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn S và bà Huỳnh Thị Ngọc H phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 7.000.000đ. Bà Nguyễn Thị M đã nộp số tiền tạm ứng là 7.000.000đ, nên ông S và bà H phải thanh toán lại cho bà M số tiền 7.000.000đ.

4. Về án phí: Ông Nguyễn Văn S và bà Huỳnh Thị Ngọc H phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ. Bà Nguyễn Thị M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho bà M số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai số 0011613 ngày 13/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A, tỉnh Gia Lai.

5. Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án 08/12/2022, các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm.

Trường hợp bản án 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 Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

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