

Bản án số: 16/2020/DSST
Ngày: 30-9-2020
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng
đất"

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN PHÚ – TỈNH ĐỒNG NAI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Thị Thịnh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Quốc Toàn
2. Bà Hoàng Thị Bích Ngọc

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Bá Đại – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Phú.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Phú tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Liên – Kiểm sát viên.

Ngày 30/9/2020, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân huyện Tân Phú xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 186/2015/TLST – DS ngày 19/11/2015 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất". Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/2020/QĐXXST – DS ngày 13/8/2020; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 01/2020/QĐST-DS ngày 08/9/2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 15/2020/QĐST-DS ngày 25/9/2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà C - 1965

HKTT: Ấp P, xã P1, huyện T, Đồng Nai.

Bị đơn: Bà N - 1955

Địa chỉ: Ấp P, xã P1, huyện T, Đồng Nai.

Bà N ủy quyền cho anh H tham gia tố tụng tại phiên tòa (Văn bản ủy quyền ngày 18/9/2020)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Anh H1 - 1993

Địa chỉ: Ấp P, xã P1, huyện T, Đồng Nai.

(Anh H1 đã ủy quyền cho bà C)

2/ Chị L - 1977

Địa chỉ: tổ dân phố 10, thị trấn M, huyện Đ, Lâm Đồng

3/ Chị A - 1979

Địa chỉ: ấp M1, xã L1, C1, Tiền Giang

4/ Chị T1 - 1983

Địa chỉ: Ấp P, xã P1, huyện T Đồng Nai

5/ Anh B - 1985

Địa chỉ: Ấp P, xã P1, huyện T, Đồng Nai

6/ Anh T2 - 1986

Địa chỉ: Ấp P, xã P1, huyện T, Đồng Nai
(Chị L, chị A, chị T1, anh B, anh T2 cùng ủy quyền cho bà N)

7. Anh H2, 1985

Địa chỉ: Ấp P1, xã P1, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

8. Cháu C2, sinh năm 2005

Địa chỉ: Ấp P, xã P1, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

- *Người đại diện hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cháu Nguyễn Tấn Quốc C2: Bà C, sinh năm, 1965.*

Người làm chứng:

Ông K, sinh năm 1950

Địa chỉ: Ấp P1, xã P1, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Ông L2

Địa chỉ: Ấp P1, xã P1, huyện T, tỉnh Đồng Nai

(Có mặt nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của bị đơn, đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt; vắng mặt người làm chứng)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 19/11/2015, đơn khởi kiện bổ sung ngày 24/02/2020 lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa hôm nay, ý kiến của nguyên đơn bà C:

Năm 1993 bà với chồng là ông Dương Văn H3 (ông H3 chết năm 1993) được cha chồng tên Dương Văn K1 đứng ra mua của ông H4 ở ấp P, xã P1, huyện T diện tích đất 140m². Khi mua đất vì bà mới sinh nên chỉ có chồng bà và bố chồng bà giao dịch mua bán với ông H4, hai bên có làm giấy tờ mua bán viết tay và xác nhận của chính quyền địa phương, có đo vẽ cụ thể hay không bà không biết nhưng có xác định ranh giới tứ cận; Cụ thể bà nghe chồng bà là ông Huệ nói lại chiều dài giáp đất ông Ân là 17,5m, chiều Ngang giáp đường be 138 là 12,5m, chiều dài giáp đường đất đi vào trường học Nguyễn Du là 3,2m, chiều ngang phía sau dài bao nhiêu bà không biết, diện tích đất của bà và diện tích đất của bà N cách nhau 01 con đường đi vào trường học. Năm 2004 bà kết hôn với ông Nguyễn Tấn T3, Năm 2005 gia đình bà khoan giếng phía giáp đường đi vào trường học và sử dụng từ đó đến nay. Năm 2009 bà được Ủy ban nhân dân huyện Tân Phú cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 140m², tại thửa đất 20, tờ bản đồ 25 xã P1. Giấy chứng nhận do bà với ông T3 cùng đứng tên. Khi giáo xứ mở đường đi khác để đi thẳng từ đường be 138 vào trường Nguyễn Du con đường cũ không có nhu cầu sử dụng nên giáo xứ đã bán con đường đi cho những hộ có đất liền kề, thời điểm đó bà N đã mua một phần diện tích đất phía sau đất nhà bà ra đến ngã ba đường, con đường này chiều ngang bao nhiêu thì bà không biết. Ngày 28/7/2015 khi cơ quan có thẩm quyền đo lại đất và yêu cầu người dân xác định ranh đất, bà N chỉ ranh đất của bà N đến sát tường nhà của bà (cả phần diện tích đất bà đã khoan giếng) nên xảy ra tranh chấp. Đất của bà chiều dài giáp đường be 138 là 12,6m, khi bà N xác định ranh mốc thì đất của bà chỉ còn lại 8,1m. Theo

hiện trạng sử dụng đất thì đất của bà mặt tiền giáp đường be 138, một bên giáp đất ông Ân, bên còn lại giáp đất bà N, mặt hậu giáp đất của bà N.

Nay bà yêu cầu cầu bị đơn bà N phải trả lại phần đất đã lấn chiếm có diện tích 19,5m²(tính từ mép tường tiệm sửa xe của anh H2) được giới hạn bởi các mốc 10,11,12,13,14,15,10 theo trích lục và đo chính lý khu đất bản đồ địa chính số 233/2019 ngày 13/8/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh huyện Tân Phú.

Đối với kết quả định giá tài sản ngày 13/8/2019 của hội đồng định giá thì bà đồng ý không có ý kiến gì.

Về chi phí tố tụng bà đã tạm ứng đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Về án phí: Yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 04/12/2015 lời khai trong quá trình tố tụng của bà N đồng thời là đại diện theo ủy quyền của chị L, chị A, chị T1, anh B, anh T2 và ý kiến tại phiên tòa của anh Nguyễn Văn H đại diện theo ủy quyền của bà N:

Năm 1976 gia đình bà N đến lập nghiệp ở ấp P, xã P1, huyện T, được giáo xứ Phú Lâm cho ở nhờ trên đất của giáo xứ. Năm 1983 hỏa hoạn làm cháy toàn bộ khu vực nhà bà N sinh sống, trong đó có nhà của gia đình bà N nên giáo xứ Phú Lâm có bán cho gia đình bà N diện tích đất khoảng hơn 655m² với giá hơn 02 chỉ vàng (02 chỉ một phân hay 02 chỉ hai phân), trả bằng vàng cho nhà xứ. Tờ thửa đất 01 cạnh giáp đất bà Hóa, bà Trang, bà Thịnh; 01 cạnh giáp đất ông Muộn; 01 cạnh giáp gò tranh nghĩa địa. Năm 2007 bà N được UBND huyện T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích 655m², tại thửa 21, tờ bản đồ số 25, địa chính xã P1. Khi bà N mua đất của giáo xứ thì trước nhà bà N là đường be 138. Sau đó một thời gian trường học Phú Sơn được xây dựng phía trong nhà bà N, học sinh đi tắt trên đất của bà N qua vùng đồi tranh nên dần hình thành con đường mòn nhỏ. Do nhu cầu đi lại của người dân nên giáo xứ có đến trao đổi việc mở rộng con đường đi, lấy đất bên đồi tranh khoảng hơn 1m, lấy bên đất của bà N khoảng 2m, bà N đồng ý nhưng có nói với giáo xứ là sau này nếu không có nhu cầu đi trên con đường này hoặc mở con đường khác thì phải bán lại cho bà N. Khi giáo xứ mở con đường khác để đi thì bà N đã mua lại 02 lô; 01 lô chiều ngang 3,5m dài 11,5m (lô này nằm phía sau nhà bà C) với giá 450.000đ và 01 lô nằm bên hông nhà bà C với giá 425.000đ. Diện tích đất bà N mua của giáo xứ vào năm 2002- 2003 do ông K, ông L2 và các ông khác trong ban hành giáo đo đạc, giáo xứ có phát hành giấy thu tiền, trên giấy này có dấu mộc của giáo xứ thể hiện diện tích mua, giá tiền, ngày thu tiền và 01 bản vẽ khu đất do giáo xứ đo vẽ (hiện biên lai thu tiền bà N làm thất lạc). Sau khi mua phần diện tích đất của giáo xứ, bà N cầm bản vẽ do giáo xứ đã cấp đến liên hệ với UBND xã P1 để xin kê khai làm chung một giấy chứng nhận quyền sử dụng cùng với diện tích đất bà N mua năm 1983, nhưng được biết trên diện tích đất có thể hiện con đường đi nên không thể cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N. Vì vậy phần diện tích bà N mua của giáo xứ vào năm 2002- 2003 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ranh đất của bà N và bà C có một cây dâm bụt do bà C trồng và hàng rào

dâm bụt ngay bức tường của tiệm sửa xe anh H2 sử dụng để làm nơi sửa xe nhưng thuộc quyền sử dụng của bà N nên bà N đã Phá bỏ.

Khi bà N mua đất thì giáo xứ Phú Lâm đã xác định ranh đất cho bà N. Nay bà C yêu cầu bà N phải trả lại phần đất có diện tích 19,5m², (tính từ mép tường tiệm sửa xe của anh H2) được giới hạn bởi các mốc 10,11,12,13,14,15,10 theo trích lục và đo chỉnh lý khu đất bản đồ địa chính số 233/2019 ngày 13/8/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh huyện Tân Phú thì bà N không đồng ý.

Đối với kết quả định giá tài sản ngày 13/8/2019 của Hội đồng định giá bà N đồng ý không yêu cầu định giá lại hay có ý kiến gì khác.

Về chi phí tố tụng yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Về án phí yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Chị Nguyễn Thụy Hạ L, chị Nguyễn Thụy Tường A, chị Nguyễn Thụy Bảo T1, anh Nguyễn Đình B, anh Nguyễn Cửu T2g ủy quyền cho bà Lê Thị Thanh N toàn quyền quyết định.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 11/12/2015 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Ngọc H2 trình bày:

Anh là bạn của con trai bà N, năm 2011 bà N có cho anh xây 01 tiệm sửa xe có diện tích 9m², có giá trị từ khoảng 06 -07 triệu đồng. Khi Tòa án giải quyết nếu phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng đất của bà N thì anh xin bà N tiếp tục sử dụng, nếu của bà C thì anh sẽ tự nguyện dỡ bỏ và không yêu cầu bồi thường giá trị của tiệm sửa xe mà anh đã xây dựng.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã mở phiên họp kiểm tra giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải. Nguyên đơn, bị đơn đồng thời đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có ý kiến gì về các tài liệu, chứng cứ các bên đã cung cấp và các tài liệu chứng cứ Tòa án đã thu thập được. Các đương sự không có bổ sung ý kiến, yêu cầu nào khác.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn trình bày diện tích đất có một phần giáp ranh mà bà hiện đang tranh chấp với bà N do ông Dương Văn K1 (cha chồng của bà) mua của ông Ngô Tuấn H4 vào năm 1993 cho vợ chồng bà, khi mua có làm giấy tay, giấy này có xác nhận của chính quyền địa phương, đo vẽ cụ thể hay không bà không biết nhưng có chỉ ranh giới tứ cận. Năm 2005 vợ chồng bà khoan giếng, năm 2009 bà và ông Nguyễn Tấn T3 đã được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng với diện tích được cấp là 140 m², bà trực tiếp sử dụng diện tích đất này từ năm 1993. Đến năm 2015 khi cơ quan có thẩm quyền đo đạc lại thì bà N chỉ ranh đất của bà N đến sát tường nhà bà nên diện tích đất của bà phía giáp đường be 138 chỉ còn 8,1m không đủ với diện tích đất bà mà bà đang sử dụng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay bà yêu cầu HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà buộc bà N phải trả cho bà diện tích đất 19,5m² theo trích lục và đo chỉnh lý khu đất bản đồ địa chính số 233/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Tân Phú ngày 13/8/2019.

Ý kiến trình bày, tranh luận của anh H là đại diện hợp pháp của bà N:

Nguồn gốc diện tích đất của bà N tại thửa 21, tờ bản đồ số 25 bản đồ địa chính xã Phú Sơn, do bà N và chồng bà là ông Nguyễn Văn V (ông Văn đã chết) nhận chuyển nhượng của giáo xứ Phú Lâm năm 1983. Đến năm 2002 vợ chồng bà N kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 2007 bà N và ông Văn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng với diện tích 655m². Khi trường học Phú Sơn được xây dựng bên trong nhà bà N thì học sinh đi tắt qua đất của bà nên hình thành con đường mòn sau đó do nhu cầu đi lại của người dân nên giáo xứ đã lấy khoảng 2m đất của bà N để mở rộng đường đi, khi con đường này không còn sử dụng do có con đường khác bà N đã mua lại 2 phần, một phần giáp ranh bên phải nhà bà C và một phần phía sau nhà bà C. Diện tích đất mua sau này bà N chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng là diện tích đất hiện nay bà C đang tranh chấp với bà N. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C về việc yêu cầu bà N phải trả lại cho bà C diện tích đất được 19,5 m².

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật và quan điểm giải quyết vụ án như sau: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Tuy nhiên vụ án đã vi phạm thời hạn giải quyết vụ án quy định tại điểm a, khoản 1 điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về giải quyết nội dung vụ án, Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C về việc yêu cầu bà N trả lại diện tích đất 19,5m² thuộc một phần thửa đất số 20, tờ bản đồ số 21, bản đồ địa chính xã Phú Sơn được giới hạn các mốc 10, 11, 12, 13, 14, 15, 10 theo trích lục và đo chỉnh lý khu đất bản đồ địa chính số 233/2019 ngày 13/8/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh huyện Tân Phú .

- + Về chi phí tố tụng: Đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.
- + Về án phí: Đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Tại phiên tòa nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ nào khác.

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

[1]. Về thẩm quyền giải quyết vụ án:

Ngày 19/11/2015, Tòa án nhân dân huyện Tân Phú nhận đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu C về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với bà Lê Thị Thanh N, địa chỉ: Ấp P, xã P1, huyện T tỉnh Đồng Nai. Vì vậy, căn cứ theo điểm a, khoản 1 Điều 35 và điểm a, khoản 1, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013 xác định vụ án thuộc thẩm quyền thụ lý, giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú.

[2]. Về quan hệ pháp luật:

Bà C khởi kiện tại Tòa án yêu cầu bà N có trách nhiệm trả lại cho bà phần diện tích đất đã lấn chiếm là 19,5m² thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 25 bản đồ địa chính xã Phú Sơn, diện tích đất của bà C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2009. Căn cứ theo Khoản 9, Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, xác định quan hệ pháp luật trong vụ án này là "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

[3]. Về tư cách tham gia tố tụng và thủ tục tố tụng:

Bà C khởi kiện bà N có trách nhiệm trả lại cho bà phần diện tích đất đã lấn chiếm là 19,5m² thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 35 bản đồ địa chính xã Phú Sơn. Căn cứ theo khoản 2, khoản 3 và khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự xác định bà C là nguyên đơn, bà N là bị đơn trong vụ án.

Anh Dương Quốc H1, cháu Nguyễn Tấn Quốc C2 (con bà C) đang sinh sống trên diện tích đất thuộc thửa 20, chị Nguyễn Thụy Hạ L, chị Nguyễn Thụy Tường A, chị Nguyễn Thụy Bảo T1, anh Nguyễn Đình B, anh Nguyễn Cửu T2 (các con bà N), anh Nguyễn Ngọc H2 là người bà N cho xây tiệm sửa xe trên đất. Căn cứ vào Khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự xác định xác định anh Dương Quốc H1, cháu Nguyễn Tấn Quốc C2, chị Nguyễn Thụy Hạ L, chị Nguyễn Thụy Tường A, chị Nguyễn Thụy Bảo T1, anh Nguyễn Đình B, anh Nguyễn Cửu T2, anh Nguyễn Ngọc H2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Anh Dương Quốc H1 ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thu C làm đại diện; chị Nguyễn Thụy Hạ L, chị Nguyễn Thụy Tường A, chị Nguyễn Thụy Bảo T1, anh Nguyễn Đình B, anh Nguyễn Cửu T2 đã ủy quyền cho bà Lê Thị Thanh N làm đại diện. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Ngọc H2 có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt

Bà N đại diện cho những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thụy Hạ L, chị Nguyễn Thụy Tường A, chị Nguyễn Thụy Bảo T1, anh Nguyễn Đình B, anh Nguyễn Cửu T2 có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt ghi ngày 18/9/2020.

Căn cứ khoản 2 điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự.

Một phần diện tích đất các đương sự đang tranh chấp có sự chứng kiến và đo vẽ của ông Phạm K và ông Trần Văn L2. Căn cứ điều 77 Bộ luật tố tụng dân sự, xác định ông K và ông L2 là Người làm chứng trong vụ án.

[4]. Về nội dung tranh chấp:

Diện tích đất 140,0 m² tại thửa số 20, tờ bản đồ số 25, bản đồ địa chính xã Phú Sơn được UBND huyện T công nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thu C và ông Nguyễn Tấn T3 (đã chết) vào năm 2009.

Bà Lê Thanh N và ông Nguyễn Văn Vân (đã chết), được UBND huyện T công nhận quyền sử dụng đất vào năm 2007 diện tích 655m², tại thửa 21, tờ bản đồ số 25 bản đồ địa chính xã P1.

Bà Nguyễn Thị Thu C khởi kiện yêu cầu bà Lê Thị Thanh N phải trả lại diện tích đất 19,5 m² mà bà N đã lấn chiếm của bà C, thuộc một phần thửa 20, tờ bản đồ số 25, bản đồ địa chính xã P1. Yêu cầu khởi kiện của bà C có căn cứ được chấp nhận, bởi lẽ:

Nguồn gốc diện tích đất có một phần giáp ranh mà hiện nay bà C đang tranh chấp với bà N, do bà C và ông H3 (ông H3 đã chết) được cha chồng là ông Dương

Văn K1 đứng ra mua của ông Ngô Tuấn H4 vào năm 1993, khi mua có làm giấy tay, có xác nhận của chính quyền địa phương; Cụ thể phía nam giáp đường be 138, phía bắc giáp đường đất, phía đông giáp đất ông Ân. Năm 2005 vợ chồng bà C khoan giếng, năm 2009 bà C và ông Thổ đã được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng với diện tích được cấp là 140m², thuộc sổ thửa 20, tờ bản đồ 25 địa chính xã P1, bà C trực tiếp sử dụng từ năm 1993 đến nay.

Tại trích lục và đo chỉnh lý khu đất bản đồ địa chính số 233/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Tân Phú ngày 13/8/2019 sau khi đo đạc ranh giới thửa đất theo sự chỉ dẫn của bà C, bà N và các chủ giáp ranh thửa đất, chồng ghép bản đồ địa chính đối với các thửa đất 20, 21 thuộc tờ bản đồ số 25, bản đồ địa chính xã P1; Kết quả cho thấy:

Thửa đất số 20 do bà C chỉ dẫn được giới hạn bởi các mốc (8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,8) có diện tích là 142,0m², Trong đó có 35,5m² là đất nằm trong quy hoạch mở đường và 106,5 m² là quy hoạch đất ở nông thôn.

Phần diện tích đất tranh chấp được giới hạn bởi các mốc (10,11,12,13,14,15,10) có diện tích là 19,5m² (Trong đó có 7,3m² là đất nằm trong quy hoạch mở đường và 12,2m² nằm trong quy hoạch đất ở nông thôn). Diện tích đất này thuộc một phần thửa 20 tờ bản đồ 25 địa chính xã Phú Sơn, được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C từ năm 2009. Bà C đã khoan giếng và sử dụng từ năm 2005 đến nay nhưng bà N không có ý kiến gì.

Thửa đất số 21 do bà N chỉ dẫn được giới hạn bởi các mốc (1,2,3,4,5,6,7,8,17,16,15,10,11,12,1) có diện tích là 829,9m².

Qua các lần đo đạc tổng thể thửa đất trên bà N đã trực tiếp đăng ký kê khai thửa đất bà đang trực tiếp sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2007 với diện tích đất được cấp là 655m², tại thửa 21, tờ bản đồ số 25 bản đồ địa chính xã P.

Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Ngày 11/5/2017 Tòa án nhân dân huyện Tân Phú đã nhận được Công văn số 709/VPĐK-CNĐQ của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Tân Phú về trình tự, thủ tục pháp lý cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 159505 cho bà C và ông Nguyễn Tấn T3, thửa đất số 20, tờ bản đồ số 25, địa chính xã P1 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 214743 cho bà Lê Thị Thanh N và ông Nguyễn Văn Vân, thửa đất 21, tờ bản đồ 25 địa chính xã P1 được thực hiện đúng theo trình tự thủ tục của pháp luật đất đai.

Tòa án tiến hành xác minh đối với ông Phạm K thì thể hiện: Ông là trưởng Ban hành giáo của giáo xứ Phú Lâm từ năm 2001 – 2005, con đường đi từ đường be 138 vào trường học Nguyễn Du giáp đất bà C, bà N được hình thành từ năm 1956 chiều Ngang là 3,5m. Năm 2002- 2003 giáo xứ mở con đường khác để đi vào trường học và không sử dụng con đường này nên đã bán lại cho các hộ dân có đất liền kề (trong đó có gia đình bà N), không có việc trước đây giáo xứ đặt vấn đề mượn đất của bà N để mở rộng đường đi vào trường học Nguyễn Du. Khi bán ông là người trực tiếp đo xác định diện tích đất và vẽ sơ đồ hiện trạng, diện tích đất của bà C có một phần giáp con đường đi nên phần này giáo xứ sẽ bán cho bà C nhưng thời điểm đo đất, bà C không có ở nhà nên giáo xứ bán luôn cho bà N nhưng có kiểm tra hiện trạng đất của bà C. Cụ thể: đất bà C phía nam giáp đường

be 138 là 11,40m, phía bắc giáp đất bà N 11,50 m, phía đông giáp đất ông Ân là 18m, phía nam tính từ giọt nước kéo ra phía bắc là 6,5m (hiện tại giọt nước không còn).

Theo Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 233/2019 ngày 13/8/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Tân Phú chiều Nng thửa đất số 20 của bà C giáp đường đi 138 là 10,36m (Khoảng cách từ 9 đến 10 là 8,20m, khoảng cách từ 10 đến 11 là 1,04m, từ 11 đến 12 là 1,12m), phần diện tích đất bà C yêu cầu bà N trả lại do lấn chiếm thuộc quyền sử dụng của bà C đã được UBND huyện cấp giấy chứng nhận vào năm 2009.

Đại diện hợp pháp của bị đơn là anh Nguyễn Văn H cho rằng: Bà N không lấn chiếm đất của bà C, phần diện tích đất mà hiện tại bà C đang tranh chấp với bà N là con đường đi vào trường học Nguyễn Du trước đây, lúc đó do con đường nhỏ, giáo xứ đã trao đổi việc mở rộng con đường, thống nhất với bà N khi nào con đường không còn nhu cầu sử dụng, thì phải bán lại cho bà N phần diện tích đất giáp ranh đất bà N, nên bà N đã đồng ý để 2m chiều ngang trong phần diện tích đất của bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2007 tại thửa 21, tờ bản đồ số 25, để mở rộng con đường. Khi con đường khác được mở để đi vào trường học Nguyễn Du và con đường này không ai sử dụng nữa thì bà N đã mua lại của giáo xứ 2 lô vào năm 2002- 2003, 01 lô chiều ngang 3,5m, dài 11,5m (diện tích đất này nằm phía sau nhà bà C) với giá 450.000đ và 01 lô giáp ranh với đất bà C với giá 425.000đ. Lúc bà N mua diện tích đất này thì ông K, ông L2 trong ban hành giáo đo đạc cho bà, diện tích đất này bà N chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ranh mốc đất của bà và đất của bà C có một cây dâm bụt do bà C trồng và một hàng rào dâm bụt, nhưng hàng dâm bụt này thuộc quyền sử dụng đất của bà N, nên bà đã chặt bỏ. Diện tích đất này thuộc quyền sử dụng của bà N. Lời trình bày trên không có căn cứ nên không được xem xét giải quyết.

Đối với phần diện tích đất là con đường bà N nhận chuyển nhượng của giáo xứ, bà N trình bày bà chưa kê khai nên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đó là phần diện tích đất mà hiện nay bà C đang tranh chấp với bà. Theo trắc địa bản đồ chỉnh lý biến động, hoàn thành năm 2015 được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cập nhật biến động thường xuyên thì diện tích đất này thuộc thửa 21 tờ bản đồ địa chính số 25 người sử dụng là bà Lê Thị Thanh N vì vậy lời trình bày này của bà N không có căn cứ. Bà C khởi kiện yêu cầu bà N phải trả lại cho bà C phần diện tích đất 19,5 m² là hoàn toàn có cơ sở và phù hợp với thực tế đất tranh chấp.

Từ những phân tích đánh giá nêu trên xét yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu C về việc buộc Lê Thị Thanh N có trách nhiệm trả lại diện tích đất 19,5m², được giới hạn bởi các mốc 10,11,12,13,14,15,10 theo trích lục và đo chỉnh lý khu đất bản đồ địa chính số 233/2019 ngày 13/8/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh huyện Tân Phú, thuộc một phần thửa 20 tờ bản đồ 25 địa chính xã P1 là có cơ sở nên được chấp nhận.

Về giá trị tài sản tranh chấp: Theo biên bản định giá ngày 30/7/2020 của Hội đồng định giá trong Tổ tụng dân sự xác định:

+ Phần diện tích đất $19,5m^2$ nằm trên đất bà Nguyễn Thị Thu C có giá thị trường là: $19,5m^2 \times 2.000.000/m^2 = 39.000.000$ đồng.

+ 01 giếng khoan có giá trị là 9.720.000 đồng.

Về chi phí tố tụng: bà C đã nộp tổng cộng số tiền 3.800.000 đồng. (Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/9/2016 là 1.000.000 đồng; chi phí định giá tài sản ngày 26/9/2016 là 1.710.000 đồng; chi phí đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính theo Hợp đồng số 1122 ngày 22/7/2016 là 290.000 đồng; chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/6/2019 là 142.000 đồng; Chi phí đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính Theo hợp đồng số 11900488 là 658.000 đồng). Do yêu cầu khởi kiện của bà C được chấp nhận nên bà N phải chịu toàn bộ số tiền này. Bà C đã nộp số tiền này nên bà N phải hoàn trả cho bà C số tiền 3.800.000đ (ba triệu tám trăm ngàn đồng)

Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của bà C được chấp nhận nên bà C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bà N sinh năm 1955 tính đến ngày xét xử là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí.

Xét quan điểm trên của Viện kiểm sát cơ bản là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử do đó được chấp nhận.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Điều 26; 35, 68, 92, 147, 156, 157, 164, 165, 217, 227, 228 và Điều 264 Bộ luật Tố tụng dân sự ;

- Điều 579, 580 Bộ luật dân sự;

- Điều 100, 103, 106, 166, 170 và Điều 203 Luật đất đai;

-Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của UBTVQH số 10/2009/PL – UBTVQH 12 ngày 27/02/2009 và Nghị quyết số 01/2003/NQ - HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

- Khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C

Buộc bà N có trách nhiệm trả lại cho bà C diện tích đất $19,5m^2$ (Trong đó có $7,3m^2$ là đất nằm trong quy hoạch mở đường và $12,2m^2$ nằm trong quy hoạch đất ở nông thôn). Được giới hạn bởi các mốc 10,11,12,13,14,15,10 theo trích lục và đo chỉnh lý khu đất bản đồ địa chính số 233/2019 ngày 13/8/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh huyện Tân Phú, thuộc một phần thửa 20 tờ bản đồ 25, bản đồ địa chính địa chính xã P1, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật bà C có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh đăng ký kê khai lại diện tích đất trên theo quy định của pháp luật.

Về chi phí tố tụng:

Bà N phải có trách nhiệm thanh toán lại cho bà C số tiền chi phí tố tụng là 3.800.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án chưa thi hành thì còn phải chịu khoản lãi suất tương ứng với khoản tiền và thời gian chưa thi hành án xong theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự.

Về án phí: Hoàn trả lại cho bà C 800.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 001716 ngày 19/11/2015 và theo biên lai số 0003619 ngày 24/02/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Phú.

Bà N được miễn nộp tiền án phí.

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 bị 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.

Về quyền kháng cáo: Bà C, bà N được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày tính từ ngày tuyên án, Anh H1, chị L, chị A, chị T1, anh B, anh T2, anh H2 được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND huyện Tân Phú;
- Chi cục THA huyện Tân Phú;
- Các đương sự;
- Lưu HS – LT.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Trương Thị Thịnh

