

Bản án số: 31/2021/DS-ST.

Ngày: 10/12/2021.

“Kiện tranh chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KBANG, TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Nguyên.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Vương Thị Hội.

2. Bà Võ Thị Cảnh.

-Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lê - Thư ký Toà án nhân dân (TAND) huyện Kbang, tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân (VKSND) huyện Kbang, tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Ông Nông Trường Sinh-Kiểm sát viên (KSV).

Ngày 10/12/2021, tại trụ sở TAND huyện Kbang, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 32/2021/TLST-DS ngày 18/3/2021 về việc: “*Kiện tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 31/2021/QĐST-DS ngày 21/10/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 25/2021/QĐST-DS ngày 10/11/2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Vợ chồng ông Phan Quang Đ, sinh năm 1961 và bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1969;

Cùng địa chỉ: Thôn Hợp Thành, xã S, huyện K, tỉnh G.

- *Bị đơn:* Vợ chồng ông Phan Duy K, sinh năm 1970 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1978;

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố 11, thị trấn K, huyện K, tỉnh G.

Ông Đ và bà N có mặt, ông K và bà H lần thứ hai vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 16/3/2021, được bổ sung tại các biên bản hòa giải ngày 27/5/2021 và ngày 13/10/2021, nguyên đơn ông Phan Quang Đ và bà Nguyễn Thị N trình bày:

Năm 2001, ông bà nhận chuyển nhượng 01 lô đất ở tại TDP 11, thị trấn Kbang với diện tích 180,0m² (7,2mx25m) của ông Phạm Quang H (hiện ông H đã đi khỏi huyện Kbang và ở đâu thì ông bà không biết) theo Quyết định số: 716/QĐ-UB ngày 10/9/2001 của UBND tỉnh Gia Lai V/v cho phép ông Phạm Quang H được chuyển sang cho bà Nguyễn Thị N quyền sử dụng đất một phần lô đất ở tại đường Quang Trung thị trấn Kbang, huyện Kbang, tỉnh Gia Lai (gọi tắt là Quyết định số: 716). Vì

trí tứ cận của lô đất hiện nay là phía Đông giáp đường Quang Trung, thị trấn Kbang rộng 7,2m, phía Tây giáp đường Lê Thánh Tông rộng 7,2m, phía Nam giáp đất ông Phạm Công Hậu dài 25m và phía Bắc giáp đất ông Phan Duy K dài 25m. Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì ông bà sử dụng ổn định và chấp hành đầy đủ nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước.

Nay ông bà làm thủ tục để được chuyển đổi từ Quyết định số: 716 sang được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) thì vợ chồng ông K là hộ có đất giáp ranh ở phía Bắc đã cho rằng diện tích đất hình tam giác theo cán bộ UBND thị trấn Kbang đo là: $(25m \times 0,4m : 2) = 5,0 m^2$ với phía Đông giáp đường Quang Trung rộng 0,4m, phía Bắc giáp đất ông K dài 25m, phía Nam giáp đất của ông bà dài 25m và phía Tây là đỉnh nhọn của tam giác là đất của vợ chồng ông K nhưng thực tế thì diện tích này nằm hoàn toàn trong diện tích đất ông bà đã nhận chuyển nhượng của ông Hiền; phần đất này cũng nằm ngoài móng nhà làm năm 2012 của vợ chồng ông K và vợ chồng ông K cũng không cắm cọc, cắm mốc ranh giới trên đất này nhưng lại cho rằng đây là đất nằm trong Giấy chứng nhận của ông bà.

Khoảng năm 2012, khi gia đình ông K xây dựng nhà ở có đào móng sang phần đất của ông bà nên ông bà đã kiến nghị đến UBND thị trấn Kbang và Phòng TN&MT huyện Kbang, các cơ quan này đã tiến hành kiểm tra, đo đạc và sau đó ông K đã đào lại móng khớp với móng nhà cũ trước đây của ông Tâm mà ông K đã mua lại và đúng với ranh giới thửa đất của ông bà và ông K hiện nay nhưng nay vợ chồng ông K lại quay ra tranh chấp.

Hiện tại ranh giới phía Bắc thửa đất của ông bà giáp móng nhà của ông K và kích thước thửa đất của ông bà đúng với sơ đồ trích lục thửa đất theo Quyết định số: 716. Ranh giới phía Bắc và ranh giới Nam thửa đất của ông bà giáp với đất của ông K và ông Hậu, hai ông đã xây dựng nhà ở kiên cố nên việc ông K tranh chấp với ông bà diện tích đất nằm ngoài móng công trình nhà ở của ông K là không có cơ sở.

Thửa đất của ông K, bà H có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Đặng Văn T và ông T nhận chuyển nhượng đất của ông Phạm Quang H, nhưng khi ông Tâm thực hiện thủ tục cấp GCNQSDĐ không có xác nhận của ông bà về tình trạng tranh chấp đất đai. Việc cấp GCNQSDĐ cho ông T không đúng theo trình tự quy định của Luật đất đai năm 1993.

Ngày 02/10/2020, Phòng TN&MT huyện Kbang, UBND thị trấn Kbang và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện đã kiểm tra thực tế và tổ chức hòa giải giữa hai gia đình. Do đang thực hiện thủ tục đề nghị cấp GCNQSDĐ và theo gợi ý của các cơ quan nói trên khi hòa giải nên ông bà đã đồng ý hỗ trợ cho vợ chồng ông K 10.000.000 đồng để vợ chồng ông K ký xác nhận ranh giới sử dụng đất của hai bên là mép ngoài của móng nhà ông K và không tranh chấp ranh giới sử dụng đất, đồng thời ông K thực hiện thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ theo hiện trạng chiều rộng mặt đường Quang Trung của đất ông K là 9,0m; còn lại chiều rộng theo mặt đường Quang Trung lô đất của ông bà là 7,2m đúng như sơ đồ trong Quyết định số: 716; ông bà đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông K nhưng từ tháng 11/2020 đến nay, ông bà đã nhiều lần yêu cầu ông K, bà H ký xác nhận bản mô tả thửa đất thì ông K không xác nhận và cũng không trả lại tiền cho ông bà. Ngày 13/7/2021, TAND huyện Kbang đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc thực tế đối với đất của ông

bà và vợ chồng ông K, xác định phần diện tích đất tranh chấp đất giữa hai bên là 2,2m² thì ông bà đồng ý nên ông bà yêu cầu vợ chồng ông K phải trả cho ông bà diện tích đất tranh chấp là 2,2m² như kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, qua đó đảm bảo đất của ông bà có phía Đông giáp đường Quang Trung, thị trấn Kbang rộng 7,2m như Quyết định cấp đất của Nhà nước đã xác định.

Tại phiên tòa, ông Đ và bà N vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung trình bày như nói ở trên. Ông bà xin rút phần yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông K, bà H trả lại ông bà số tiền đã nhận là 10.000.000 đồng vì ông K đã hoàn trả số tiền này cho ông bà rồi, đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu này. Ngoài ra, nếu được chấp nhận yêu cầu khởi kiện thì ông bà tự nguyện hỗ trợ cho ông K, bà H số tiền bằng với giá trị của diện tích đất tranh chấp đã được định giá là 11.000.000 đồng.

Tại bản tự khai ngày 05/04/2021, được bổ sung tại các biên bản hòa giải ngày 27/5/2021 và ngày 13/10/2021, bị đơn ông Phan Duy K trình bày:

Năm 2010, vợ chồng ông nhận chuyển nhượng thửa đất số 86, tờ bản đồ số 29 của ông Đặng Văn T đã được cấp GCNQSDĐ vào năm 1999 (ông T không còn ở thị trấn Kbang và hiện ở đâu, làm gì thì ông không rõ). Thửa đất này đã được cấp GCNQSDĐ trước thời điểm vợ chồng ông Đ nhận chuyển nhượng đất của ông Phạm Quang H (ông H không còn ở thị trấn Kbang và hiện ở đâu, làm gì thì ông không rõ). Vì vậy, khi ông T thực hiện thủ tục cấp GCNQSDĐ thì không có xác nhận tình trạng tranh chấp của vợ chồng ông Đ vì vợ chồng ông Đ nhận chuyển nhượng sau thời điểm này. Tại thời điểm năm 2010, khi ông T bàn giao đất ngoài thực địa cho vợ chồng ông, ông T có mời ông Đ đến để xác định ranh giới nhưng ông Đ không đến và ông Đ nói là đất đã có bìa đỏ nên cứ theo bìa đỏ mà làm.

Căn cứ sơ đồ thửa đất theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 042092 do UBND huyện Kbang cấp ngày 20/5/2010 (gọi tắt là GCNQSDĐ số BC 042092) thì phía Đông thửa đất của ông có chiều dài là 9,4m. Năm 2012, khi ông đào móng xây nhà thì ông Đ có tranh chấp nhưng do đã xem ngày, giờ theo phong tục nên ông đã đào móng lùi lại 0,4m so với ranh giới phía Đông của GCNQSDĐ, hiện tại tính từ ranh giới giáp với thửa đất của ông Kiểm đến hết móng nhà của ông thì chiều dài ranh giới phía Đông của thửa đất chỉ là 9,0m, thiếu 0,4m so với GCNQSDĐ.

Theo gợi ý của các cơ quan chức năng của huyện khi hòa giải thì vợ chồng ông đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đ diện tích đất tranh chấp là 10.000.000 đồng, ông bà sẽ ký xác nhận ranh giới sử dụng đất của hai bên là mép ngoài của móng nhà ông đang ở và sẽ thực hiện thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ theo hiện trạng chiều rộng mặt đường Quang Trung là 9,0m; ông bà đã nhận đủ tiền từ vợ chồng ông Đ, mọi chi phí cấp đổi Giấy chứng nhận thì vợ chồng ông Đ phải chịu. Tuy nhiên, sau đó vợ chồng ông Đ không nói gì đến khoản chi phí cấp đổi, thời hạn cấp đổi Giấy chứng nhận theo ông tìm hiểu là gần 01 tháng, trong khi Giấy chứng nhận vợ chồng ông đang thế chấp N hàng để vay tiền, nay muốn chuyển đổi thì ông bà phải vay nóng trả nợ N hàng để lấy Giấy chứng nhận ra thì khoản lãi đó ai chịu. Vì vậy, khi vợ chồng ông Đ yêu cầu ông bà ký xác nhận bản mô tả thửa đất thì vợ chồng ông không đồng ý.

Nay vợ chồng ông Đ yêu cầu vợ chồng ông trả cho ông bà diện tích đất tranh chấp là 2,2m² thì ông không đồng ý vì đây là đất của vợ chồng ông. Mặc dù không đồng ý với yêu cầu của vợ chồng ông Đ thì đất của vợ chồng ông ở phía Đông giáp với đường Quang Trung cũng chỉ rộng có 9,3m, thiếu so với chiều rộng được cấp trong GCNQSDĐ là 10cm (Giấy chứng nhận là 9,4m).

Các tài liệu, chứng cứ được nguyên đơn giao nộp, gồm:

- 01 Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ngày 02/02/2021 tại UBND thị trấn Kbang (*bản chính*).
- 01 Trích lục bản đồ địa chính tháng 01/2021 (*bản chính*);
- 01 Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ngày 02/3/2020 tại UBND thị trấn Kbang (*bản chính*);
- 01 Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai số 716/QĐ-UB ngày 10/9/2001 (*bản sao*);
- 01 Trích lục sơ đồ thửa đất ngày 10/9/2001 (*bản sao*);
- 01 Giấy CMND mang tên Nguyễn Thị N (*bản sao*);
- 01 Sổ hộ khẩu mang tên chủ hộ Phan Quang Đ (*bản sao*);

Các tài liệu, chứng cứ được bị đơn ông K giao nộp, gồm:

- 01 GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 042092 do UBND huyện Kbang cấp ngày 20/5/2010 (*bản sao*);

Tại phiên tòa, KSV phát biểu quan điểm của VKSND huyện Kbang, tỉnh Gia Lai về việc giải quyết vụ án như sau:

Đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) áp dụng các Điều 26, 35, 39, 143, 147, 157, 158, 165, 166, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS) năm 2015; các Điều 26, 166, 170 và 203 của Luật đất đai năm 2013; các Điều 105 và 155 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/NQ-UBTVQH14;

Xử:

- Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Phan Quang Đ và bà Nguyễn Thị N, buộc ông Phan Duy K và bà Nguyễn Thị H phải trả cho ông Đ, bà N diện tích đất tranh chấp là 2,2m² như xác định của Hội đồng xem xét, thẩm định tại chỗ, có tứ cận như sau:

- + Phía Đông giáp đường Quang Trung, thị trấn Kbang rộng 0,20m;
- + Phía Tây là đỉnh nhọn của tam giác giáp với phần đất nằm ngoài chiều dài của diện tích đất được cấp theo Quyết định số: 716/QĐ-UB rộng 0,01m;
- + Phía Nam giáp phần đất ông Đ, bà N đang sử dụng dài 22,5m;
- + Phía Bắc giáp phần đất 1,1m² của ông K, bà H dài 22,5m;
- Về án phí: Ông Đ và bà N được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp, ông K và bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 11.000.000 x 5% = 550.000 đồng.
- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: ông Đ và bà N đã nộp số tiền là 6.000.000 đồng; ông K và bà H phải hoàn trả số tiền này cho ông Đ và bà N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1]. Về tố tụng dân sự: Giữa ông Phan Quang Đ, bà Nguyễn Thị N và ông Phan Duy K, bà Nguyễn Thị H có tranh chấp với nhau về quyền sử dụng của 2,2m² đất tại đường Quang Trung thuộc TDP 11, thị trấn Kbang, huyện Kbang, tỉnh Gia Lai. Tranh chấp này đã được UBND thị trấn Kbang hòa giải nhưng không thành nên ông Đ, bà N có đơn khởi kiện yêu cầu TAND huyện Kbang, tỉnh Gia Lai giải quyết. Do ông Đ và bà N là chủ thể cho rằng mình có quyền lợi bị xâm phạm và có đơn khởi kiện gửi đến Tòa án, nội dung đơn thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND huyện Kbang nên được TAND huyện Kbang thụ lý, giải quyết theo như quy định tại các Điều 202, 203 của Luật đất đai năm 2013 và khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của BLTTDS năm 2015.

Đối với bị đơn ông Phan Duy K và bà Nguyễn Thị H, sau khi thụ lý vụ án, TAND huyện Kbang đã tổng Đ Thông báo thụ lý vụ án, triệu tập bà H nộp Bản tự khai và tham gia các phiên công khai chứng cứ và hoà giải do Toà án tổ chức nhưng bà H luôn vắng mặt; ông K có mặt tại các phiên công khai chứng cứ và hoà giải. Tại phiên tòa lần thứ nhất mở vào ngày 10/11/2021 và tại phiên tòa hôm nay, mặc dù Toà án đã tổng Đ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa và Giấy triệu tập đương sự tham gia phiên tòa hợp lệ nhưng ông K, bà H vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo như quy định tại Điều 227 và Điều 228 của BLTTDS năm 2015.

[2]. Về nội dung giải quyết vụ án:

2.1. Qua xem xét, thẩm định tại chỗ đã xác định diện tích, vị trí tứ cận cùng tài sản trên đất của các thửa đất được Nhà nước cấp quyền sử dụng cho ông Đ, bà N và ông K, bà H cùng diện tích đất tranh chấp giữa hai bên đương sự như sau:

a. 180,0m² đất (7,2mx25m) tại TDP 11, thị trấn Kbang, huyện Kbang, tỉnh Gia Lai thuộc Quyết định số: 716/QĐ-UB ngày 10/9/2001 của UBND tỉnh Gia Lai cấp cho bà Nguyễn Thị N. Qua xem xét, thẩm định tại chỗ đã xác định diện tích của thửa đất này trên thực tế là 210m² với vị trí tứ cận và chỉ số các cạnh như sau:

- Phía Đông giáp đường Quang Trung, thị trấn Kbang rộng 7,3m;
- Phía Tây giáp phần đất nằm ngoài chiều dài của diện tích đất được cấp theo Quyết định số: 716 rộng 7,36m;

- Phía Nam giáp đất ông Hậu dài 25m;
- Phía Bắc giáp đất ông K, bà H dài 25m;

Toàn bộ 210m² đất này hiện đang để trống và qua thẩm định đã xác định được 03 phần:

- Phần diện tích đất nằm trong diện tích 190,1m² đất thuộc GCNQSSĐ số BC 042092 cấp cho ông Phan Duy K và bà Nguyễn Thị H là 1,1m² với vị trí tứ cận và chỉ số các cạnh như sau:

- + Phía Đông giáp đường Quang Trung, thị trấn Kbang rộng 0,10m;

+ Phía Tây là đỉnh nhọn của tam giác giáp với phần đất nằm ngoài chiều dài của diện tích đất được cấp theo GCNQSSĐ số BC 042092 rộng 0,01m;

+ Phía Nam giáp phần đất 2,2m² đang tranh chấp giữa ông Đ, bà N và ông K, bà H dài 22,5m;

+ Phía Bắc giáp đất ông K, bà H dài 22,5m;

- Phần diện tích đất tranh chấp giữa ông Đ, bà N với ông K, bà H là 2,2m² với vị trí tứ cận và chỉ số các cạnh như sau:

+ Phía Đông giáp đường Quang Trung, thị trấn Kbang rộng 0,20m;

+ Phía Tây là đỉnh nhọn của tam giác giáp với phần đất nằm ngoài chiều dài của diện tích đất được cấp theo Quyết định số: 716/QĐ-UB rộng 0,01m;

+ Phía Nam giáp phần đất ông Đ, bà N đang sử dụng dài 22,5m;

+ Phía Bắc giáp phần đất 1,1m² của ông K, bà H dài 22,5m;

- Phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông Đ, bà N là 206,7m² với vị trí tứ cận và chỉ số các cạnh như sau:

+ Phía Đông giáp đường Quang Trung, thị trấn Kbang rộng 07m;

+ Phía Tây giáp phần đất nằm ngoài chiều dài của diện tích đất được cấp theo Quyết định số: 716 rộng 7,36m;

+ Phía Nam giáp đất ông Hậu dài 25m;

+ Phía Bắc giáp phần diện tích đất tranh chấp giữa ông Đ, bà N với ông K, bà H dài 25m;

Lý do diện tích đất ông Đ, bà H đang sử dụng (206,7m²) lớn hơn diện tích được cấp theo Quyết định số: 716 (180m²) là do chiều rộng phía Tây của thửa đất trên thực tế (7,36m), rộng hơn chiều rộng phía Tây của thửa đất được xác định trong trích lục của Quyết định số: 716 (7,2m) là 0,16m.

b. Thửa đất số 86, tờ bản đồ số 29 thuộc GCNQSSĐ số BC 042092 được UBND huyện Kbang cấp cho ông K, bà H có diện tích theo Giấy chứng nhận là 190,1m² (150m² đất ở đô thị và 40,1m² đất trồng cây hàng năm) tại TDP 11, thị trấn Kbang, huyện Kbang, tỉnh Gia Lai. Qua xem xét, thẩm định tại chỗ đã xác định diện tích của thửa đất số 86 trên thực tế là 232m² với vị trí tứ cận và chỉ số các cạnh như sau:

- Phía Đông giáp đường Quang Trung, thị trấn Kbang rộng 9,10m;

- Phía Tây giáp phần đất nằm ngoài chiều dài của diện tích đất được cấp theo GCNQSSĐ số BC 042092 rộng 8,2m;

- Phía Nam giáp phần đất 1,1m² thuộc GCNQSSĐ số BC 042092 hiện ông K, bà H đang để trống dài 22,5m;

- Phía Bắc giáp đất ông Kiềm dài 22,5m;

Trên toàn bộ diện tích đất này hiện ông K, bà H đã làm 01 ngôi nhà xây cấp 4, nền lát gạch men, cửa gỗ.

Như vậy, tổng diện tích của thửa đất số 86 trên thực tế là 232m² (phần diện tích ông K, bà H đã xây dựng nhà ở) + 1,1m² hiện ông K, bà H đang để trống = 233,1m² với vị trí tứ cận và chỉ số các cạnh như sau:

- Phía Đông giáp đường Quang Trung, thị trấn Kbang rộng 9,20m;

- Phía Tây giáp phần đất nằm ngoài chiều dài của diện tích đất được cấp theo GCNQSSĐ số BC 042092 rộng 8,2m;

- Phía Nam giáp phần đất đang tranh chấp giữa ông Đ, bà N và ông K, bà H dài 22,5m;

- Phía Bắc giáp đất ông Kiềm dài 22,5m;

Lý do diện tích đất ông K, bà H đang sử dụng (233,1m²) lớn hơn diện tích được cấp theo GCNQSSĐ số BC 042092 (190,1m²) là do chiều rộng phía Tây của thửa đất trên thực tế (8,2m), rộng hơn chiều rộng phía Tây của thửa đất được xác định trong trích lục của GCNQSSĐ số BC 042092 (7,5m) là 0,70m.

c. Qua xem xét, thẩm định tại chỗ đã xác định phần diện tích đất nằm ngoài chiều dài của diện tích đất được cấp theo Quyết định số: 716 hiện ông Đ, bà N đang sử dụng là 32m² (đất hiện đang để trống) với vị trí tứ cận và chỉ số các cạnh như sau:

- Phía Đông giáp phần diện tích đất ông Đ, bà N được cấp theo Quyết định số: 716 rộng 7,36m;

- Phía Tây giáp hành lang an toàn mương rộng 7,20m;

- Phía Nam giáp đất ông Hậu dài 5,10m;

- Phía Bắc giáp đất ông K, bà H dài 3,90m;

d. Qua xem xét, thẩm định tại chỗ đã xác định phần diện tích đất nằm ngoài chiều dài của diện tích đất được cấp theo GCNQSSĐ số BC 042092 hiện ông K, bà H đang sử dụng là 43,50m², trên đất hiện có 01 ngôi nhà xây cấp 4 ở tầng 1 và tầng 2 làm bằng gỗ với vị trí tứ cận và chỉ số các cạnh như sau:

- Phía Đông giáp phần đất ông K, bà H được cấp theo GCNQSSĐ số BC 042092 rộng 8,20m;

- Phía Tây giáp hành lang an toàn mương rộng 7,70m;

- Phía Nam giáp đất ông Đ dài 6,40m (3,90m + 2,50m);

- Phía Bắc giáp đất ông Kiềm dài 4,70m;

e. Qua xem xét, thẩm định tại chỗ đã xác định phần diện tích đất của hộ ông Hậu có nhà xây dựng sát với đất của ông Đ, bà H ở phía Nam (tính theo hướng đất ông Đ, bà H) là 333m² với vị trí tứ cận và chỉ số các cạnh như sau:

- Phía Đông giáp đường Quang Trung, thị trấn Kbang rộng 11,60m;

- Phía Tây giáp hành lang an toàn mương rộng 9,90m;

- Phía Nam giáp đất ông Tuấn dài 32,90m;

- Phía Bắc giáp đất ông Đ dài 30,10m;

Trên diện tích đất này, ông H đã xây dựng 01 ngôi nhà xây cấp IV sát với đất ông Đ, bà H.

2.2. Qua xem xét yêu cầu khởi kiện và lời khai của nguyên đơn và lời khai, quan điểm của bị đơn, HĐXX thấy rằng:

Nguồn gốc của 180,0m² đất tại TDP 11, thị trấn Kbang, huyện Kbang, tỉnh Gia Lai của ông Đ, bà N được UBND tỉnh Gia Lai cấp quyền sử dụng thông qua Quyết định số: 716 là do ông Đ, bà N nhận chuyển nhượng của ông Phạm Quang Hiến (ông Hiến đã đi khỏi huyện Kbang và hiện đang ở đâu thì cả ông Đ, bà N và ông K đều không biết). Quyết định số: 716 đã xác định vị trí lô đất:

- Phía Đông giáp đường Quang Trung, thị trấn Kbang dài 7,2m;

- Phía Tây giáp mương thoát nước dài 7,2m;

- Phía Nam giáp đất ông H dài 25m;

- Phía Bắc giáp đất còn lại của ông Hiền dài 25m;

Diện tích đất nói trên được UBND tỉnh Gia Lai cấp GCNQSSĐ cho ông Phạm Quang Hiền theo Quyết định số: 150/QĐ-UB ngày 29/8/1992 (gọi tắt là Quyết định số: 150), theo cung cấp của Trung tâm lưu trữ lịch sử thuộc Sở Nội vụ tỉnh Gia Lai thì hồ sơ cấp đất cho ông Hiền hiện chỉ có Quyết định số: 150 (không có danh sách và hồ sơ kèm theo).

Nguồn gốc của 190,1m² đất thuộc thửa đất số 86, tờ bản đồ số 29 của GCNQSSĐ số BC 042092 là do ông K, bà H nhận chuyển nhượng lại của ông Đặng Văn T và bà Vũ Thị Hồng H ((ông T, bà H đã đi khỏi huyện Kbang và hiện ở đâu thì ông K không biết). Diện tích đất này, theo cung cấp của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai chi nhánh huyện Kbang có nguồn gốc do ông Tâm nhận chuyển nhượng viết tay của ông Đặng Văn T thuộc khối phố 11, thị trấn Kbang, huyện Kbang, tỉnh Gia Lai vào ngày 04/6/1995. Sau đó, ông T, bà H kê khai, lập thủ tục và được UBND huyện Kbang cấp GCNQSSĐ số W 811836 ngày 20/6/2003. Tại GCNQSSĐ số W 811836 ngày 20/6/2003 đã xác định vị trí thửa đất ông T, bà H được cấp quyền sử dụng như sau:

- Phía Đông giáp đường Quang Trung, thị trấn Kbang dài 9,4m;
- Phía Tây giáp đất bờ suối dài 7,5m;
- Phía Nam giáp đất bà N dài 22,5m;
- Phía Bắc giáp đất ông Kiềm dài 22,5m;

Như vậy, tại diện tích đất nói trên thì ông T, bà H được cấp GCNQSSĐ sau thời điểm ông Đ, bà N nhận chuyển nhượng đất của ông H theo Quyết định số: 716. Vì vậy, tại trích lục thửa đất cấp cho vợ chồng ông T đã xác định phía Nam của thửa đất này giáp với đất bà N. Tuy nhiên, tại Biên bản xác nhận không tranh chấp của các hộ lân cận của hồ sơ cấp GCNQSSĐ cho ông T, bà H thì ranh giới phía Nam của thửa đất này để trống, không có chữ ký xác nhận của ông Đ, bà N là không đúng quy định của pháp luật.

Theo Phòng TN&MT huyện Kbang cung cấp thì việc cấp quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà N và ông K, bà H là phù hợp với diện tích thực tế tại thời điểm cấp giấy chứng nhận, không có việc cấp giấy chứng nhận chồng lấn. Tuy nhiên, qua xem xét, thẩm định tại chỗ đã xác định 2,2m² đất tranh chấp giữa hai bên đương sự nằm trong cả diện tích được cấp quyền sử dụng cho ông Đ, bà N theo Quyết định số: 716 và cho ông K, bà H theo GCNQSSĐ số BC 042092 vì phần diện tích đất tranh chấp có phía Đông giáp đường Quang Trung, thị trấn Kbang rộng 0,20m còn diện tích đất sử dụng trên thực tế của ông Đ, bà N có phía Đông rộng 7m, thiếu so với Quyết định số: 716 là 0,20m; diện tích đất sử dụng trên thực tế của ông K, bà H có phía Đông rộng 9,20m, thiếu so với GCNQSSĐ số BC 042092 là 0,20m. Mặt khác, hiện trạng thực tế đất ông Đ, bà N đang sử dụng nằm giữa nhà của ông K, bà H và nhà của ông Hậu đã xây dựng kiên cố; diện tích và chiều rộng của thửa đất ông Hậu sử dụng trên thực tế cũng nhỏ hơn diện tích và chiều rộng ông được cấp trong GCNQSSĐ nên cần loại trừ khả năng việc ông Hậu lấn chiếm đất của ông Đ và bà H trên thực tế.

Ngoài ra, diện tích sử dụng trên thực tế của ông Đ, bà N và ông K, bà H đều lớn hơn diện tích được cấp tại Quyết định số: 716 và GCNQSSĐ số BC 042092. Cụ thể, tại Quyết định số: 716, ông Đ và bà N được cấp quyền sử dụng là 180,0m² đất với chiều dài của phía Bắc và phía Nam đều là 25m nhưng với chiều dài này thì diện

tích sử dụng trên thực tế của ông bà là 206,7m² (chưa bao gồm 2,2m² đất tranh chấp). Tại GCNQSSĐ số BC 042092, ông K và bà H được cấp quyền sử dụng là 190,1m² đất với chiều dài của phía Bắc và phía Nam đều là 22,5m nhưng diện tích sử dụng trên thực tế là 233,1m² (không bao gồm 2,2m² đất tranh chấp). Điều này được Phòng TN&MT huyện Kbang lý giải là do khu vực phía Tây của các thửa đất này trước đây là mương thoát nước và khe suối cạn, sau khi UBND huyện tiến hành xây dựng đường mương tiêu thủy (đường Lê Thánh Tông và mương thoát nước) như hiện nay thì đất đai các hộ sẽ tăng hoặc giảm so với chỉ số cạnh đã cấp, dẫn tới diện tích sử dụng thực tế nhiều hơn diện tích được cấp.

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ đã xác định hiện ông K, bà H đã xây dựng nhà ở kiên cố trên gần hết diện tích đất ông bà được cấp quyền sử dụng nên phần diện tích đất tranh chấp rất nhỏ là 2,2m² hiện đang để trống nếu giao cho ông bà sử dụng thì cũng không có giá trị sử dụng. Mặt khác, đất ông K và bà H có nguồn gốc nhận chuyển nhượng lại của ông Tâm và bà Hạnh; ông Tâm, bà Hạnh được cấp quyền sử dụng sau ông Đ và bà N nhưng ông bà không lấy ý kiến đồng thuận của hộ có đất liền kề phía Nam là ông Đ, bà N. Trong khi đó, nếu giao diện tích đất tranh chấp này cho ông Đ, bà N sử dụng thì sẽ đảm bảo cho ông bà có thửa đất với chiều rộng phía Đông giáp đường Quang Trung, thị trấn Kbang bằng với chiều rộng được cấp theo Quyết định số: 716 là 7,2m.

Trong quá trình giải quyết tranh chấp, khi được các cơ quan chức năng hòa giải, hai bên đã tự nguyện thỏa thuận và ông K, bà H đã nhận đủ 10.000.000 đồng từ ông Đ, bà N nhưng sau đó ông bà không thực hiện đúng các nghĩa vụ đã cam kết. Tại phiên tòa, ông Đ và bà N tiếp tục thể hiện thiện chí của mình khi đồng ý hỗ trợ cho ông K và bà H số tiền bằng với giá trị diện tích đất tranh chấp đã được định giá là 11.000.000 đồng. Vì vậy, nếu giao diện tích đất tranh chấp cho ông Đ và bà N được quyền sử dụng thì quyền lợi của ông K và bà H vẫn được đảm bảo.

Từ những phân tích như trên, HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ và bà N, buộc ông K và bà H phải trả cho ông Đ, bà N diện tích đất tranh chấp là 2,2m² với vị trí tứ cận như sau:

- + Phía Đông giáp đường Quang Trung, thị trấn Kbang rộng 0,20m;
- + Phía Tây là đỉnh nhọn của tam giác giáp với phần đất nằm ngoài chiều dài của diện tích đất được cấp theo Quyết định số: 716 rộng 0,01m;
- + Phía Nam giáp phần đất ông Đ, bà N đang sử dụng dài 22,5m;
- + Phía Bắc giáp phần đất 1,1m² của ông K, bà H dài 22,5m;

Do yêu cầu khởi kiện của ông Đ và bà N được chấp nhận toàn bộ nên cần giao cho ông bà được quyền sử dụng đối với 180m² đất thuộc Quyết định số: 716 và tạm giao cho ông bà quyền sử dụng đối với diện tích đất tăng thêm là 28,9m², toàn bộ 208,9m² đất này có vị trí tứ cận như sau:

- + Phía Đông giáp đường Quang Trung, thị trấn Kbang rộng 7,2m;
- + Phía Tây giáp phần đất nằm ngoài chiều dài của diện tích đất được cấp theo Quyết định số: 716/QĐ-UB rộng 7,36m;
- + Phía Nam giáp đất ông Hậu dài 25m;
- + Phía Bắc giáp phần đất 1,1m² của ông K, bà H hiện đang để trống dài 22,5m và giáp nhà ông K, bà H dài 2,5m;

Ông Đ và bà N có nghĩa vụ xác lập thủ tục để được Nhà nước cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật.

Đối với phần diện tích đất nằm ngoài chiều dài của diện tích đất ông Đ, bà N và ông K, bà H được cấp quyền sử dụng theo Quyết định số: 716 và GCNQSSĐ số BC 042092 (ông Đ, bà N là 32m² và ông K, bà H là 43,50m²), do hai bên đương sự không có tranh chấp và không yêu cầu Tòa án giải quyết nên HĐXX không xem xét.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đ và bà N nên ông bà phải có nghĩa vụ hỗ trợ cho ông K, bà H số tiền là 11.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà N yêu cầu ông K, bà H phải trả lại ông bà số tiền ông K, bà H đã nhận khi các cơ quan chức năng của huyện hòa giải là 10.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, do ông K đã hoàn trả lại số tiền này cho vợ chồng ông Đ và ông Đ, bà N không yêu cầu Tòa án giải quyết nữa nên cần đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện này.

[3]. Về án phí DSST: Do yêu cầu của ông Đ, bà N được chấp nhận toàn bộ nên ông bà không phải chịu án phí, hoàn trả cho ông bà số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Ông K và bà H phải chịu án phí đối với giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp ông bà phải trả cho ông Đ và bà N là: 11.000.000 đồng x 5% = 550.000 đồng.

[4]. Về chi phí định giá tài sản và xem xét thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu của ông Đ, bà N được chấp nhận toàn bộ nên ông K, bà H phải chịu toàn bộ chi phí định giá tài sản và xem xét, thẩm định tại chỗ. Vì ông Đ, bà N đã nộp chi phí định giá là 3.200.000 đồng và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.800.000 đồng nên ông K, bà H phải trả lại cho ông Đ, bà N các khoản chi phí này.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 91, 93, 94, 95, 101, 104, 108, 143, 144, 147, 155, 157, 158, 165, 166, 217, 218, 219, 227, 228, 266, 271 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều 3, 73 và 79 của Luật đất đai năm 1993;

- Căn cứ vào các Điều 26, 166, 170, 202 và 203 của Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ vào các Điều 357 và 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Nghị quyết số: 326/ 2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Quang Đ và bà Nguyễn Thị N, buộc bị đơn ông Phan Duy K và bà Nguyễn Thị H phải trả cho ông Đ và bà N diện tích đất tranh chấp tại TDP 11, thị trấn Kbang, huyện Kbang, tỉnh Gia Lai là 2,2m², có vị trí tứ cận như sau:

+ Phía Đông giáp đường Quang Trung, thị trấn Kbang rộng 0,20m;

+ Phía Tây là đỉnh nhọn của tam giác giáp với phần đất nằm ngoài chiều dài của diện tích đất được cấp theo Quyết định số: 716 rộng 0,01m;

+ Phía Nam giáp phần đất ông Đ, bà N đang sử dụng dài 22,5m;

+ Phía Bắc giáp phần đất 1,1m² của ông K, bà H dài 22,5m;
Giao cho ông Đ và bà N được quyền sử dụng đối với 180,0m² đất thuộc Quyết định số: 716 và tạm giao cho ông bà quyền sử dụng đối với diện tích đất tăng thêm là 28,9m², toàn bộ 208,9m² đất này có vị trí tứ cận như sau:
+ Phía Đông giáp đường Quang Trung, thị trấn Kbang rộng 7,2m;
+ Phía Tây giáp phần đất nằm ngoài chiều dài của diện tích đất được cấp theo Quyết định số: 716 rộng 7,36m;
+ Phía Nam giáp đất ông Hậu dài 25m;
+ Phía Bắc giáp phần đất 1,1m² của ông K, bà H hiện đang để trống dài 22,5m và giáp nhà ông K, bà H dài 2,5m;
(có sơ đồ hiện trạng đất tranh chấp kèm theo)

Ông Đ và bà N có nghĩa vụ xác lập thủ tục để được Nhà nước cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật.

Ông Đ và bà N có nghĩa vụ hỗ trợ cho ông K và bà H số tiền là 11.000.000 đồng.

Ông K và bà H có nghĩa vụ trả lại cho ông Đ và bà N chi phí định giá tài sản là 3.200.000 đồng và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.800.000 đồng, tổng cộng là 6.000.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền trên, nếu người phải thi hành án không chịu thi hành thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất được quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (LTHADS) 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, 7a và 9 của LTHADS; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của LTHADS.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Đ và bà N về việc yêu cầu ông K và bà H phải trả lại cho ông bà số tiền là 10.000.000 đồng.

Về án phí: Buộc ông Phan Duy K và bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí DSST là 550.000 đồng.

Hoàn trả cho ông Phan Quang Đ và bà Nguyễn Thị N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 500.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng phí, lệ phí Tòa án số 0003694 ngày 17/3/2021 và 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng phí, lệ phí Tòa án số 0003335 ngày 08/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kbang, tỉnh Gia Lai.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, ông Đ và bà N có quyền làm đơn kháng cáo để yêu cầu TAND tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm. Thời hạn và quyền kháng cáo nêu trên đối với ông K và bà H vắng mặt tại phiên tòa được tính từ ngày ông bà nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

-TAND tỉnh Gia Lai.

**TM HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

- VKSND huyện Kbang.
- Chi cục THADS huyện Kbang.
- Các đương sự.
- Lưu HS vụ án.

Lê Văn Nguyên

