

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ HƯƠNG TRÀ
TỈNH THỪA THIÊN HUẾ**

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

Bản án số: 12/2021/DS-ST

Ngày: 14/9/2021

“*V/v Tranh chấp QSD đất*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ HƯƠNG TRÀ, TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hữu Nam.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Mai Văn Xuân và bà Nguyễn Thị Kim Ngân

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Phương - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Hương Trà.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Lê Diệu Hào - Kiểm sát viên.

Trong ngày 14 tháng 9 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 34/2018/TLST- DS ngày 27 tháng 12 năm 2018 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 18/2021/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 5 năm 2021 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 312/2021/TB-TA ngày 19/7/2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Trần Đ** và bà **Nguyễn Thị Y**; Địa chỉ: Tổ 9, thôn Tr, xã H, thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế (bà Y có giấy ủy quyền cho Ông Đ tham gia tố tụng). Ông Đ, bà Y có mặt.

- *Bị đơn:* Ông **Trần V**; Địa chỉ: Tổ 9, thôn Tr, xã H, thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế; có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trần V:* Ông Đặng Ngọc Kh-Văn phòng Luật sư Tín Hữu thuộc Đoàn luật sư tỉnh Thừa Thiên Huế; Địa chỉ: 47 Võ Thị Sáu, phường Phú Hội, thành phố Huế; có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông **Trần L**; Địa chỉ: Tổ 7, thôn Tr, xã H, thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế; có mặt.

2. Ông **Trần H**; Địa chỉ: Thôn Tr, xã H, thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế; có mặt.

3. Bà **Trần Thị B**; Địa chỉ: Thôn Thủy Tú, xã Hương Vinh, thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế; có mặt.

4. Bà **Trần Thị T**; Địa chỉ: Thôn Tr, xã H, thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế; có mặt.

5. Bà **Trần Thị G**; Địa chỉ: Thôn Tr xã H, thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế; có mặt.

Do điều chỉnh địa giới hành chính, xã Hương Vinh, thị xã Hương Trà nay là phường Hương Vinh, thành phố Huế.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng nguyên đơn ông Trần Đ và bà Nguyễn Thị Y đều trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 254/2, tờ bản số 3, tọa lạc tại thôn Tr, xã H, thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế có diện tích là 276m² do ông Trần Ngh và bà Ngô Thị L (là bố, mẹ ông Trần Đ) để lại cho vợ chồng ông và bà Nguyễn Thị Y. Năm 1996 vợ chồng ông bắt đầu xây dựng nhà và đến năm 1999 thì hoàn thành. Ngày 18/11/2010 Ủy ban nhân dân huyện Hương Trà đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Trần Đ và Nguyễn Thị Y.

Liên kế thửa đất của vợ chồng ông là thửa đất 254/1, tờ bản đồ số 3 cấp cho ông Trần Đàng. Ông Đ1 đã chết, thửa đất này hiện nay do ông Trần V đang quản lý sử dụng. Trong quá trình sử dụng, ông Trần V cùng anh trai là ông Trần Lành đã lấn chiếm sang phần đất của vợ chồng ông 14,8 m² (0,4 x 39,5m). Việc tranh chấp đã được Ủy ban nhân dân xã Hương Vinh giải quyết nhiều lần nhưng không có kết quả, vì vậy vợ chồng ông khởi kiện yêu cầu ông Trần V phải trả lại diện tích 14,8m² đất đã lấn chiếm (đo đạc thực tế là 13,9m²).

Phía Bị đơn, ông Trần V trình bày: Nguồn gốc thửa đất mà ông đang quản lý sử dụng là do bố mẹ ông để lại. Thửa đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện Hương Trà cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 23/02/1992 đứng tên ông Trần Đ (bố ông Trần V). Trong quá trình sinh sống trên thửa đất này ông không xây dựng tường rào, nhà cửa gì. Căn nhà ba gian cũ trên thửa đất là do ông Trần Đ1 làm từ lâu chưa hề sửa sang hay xê dịch gì. Phía ông Trần Đ đã xây dựng tường rào, nhà cửa nay khởi kiện tôi đã lấn chiếm đất của Ông Đ là vô lý, không có cơ sở.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Trần L, ông Trần H, bà Trần Thị B, bà Trần Thị T và bà Trần Thị G đều thống nhất với ý kiến mà ông Trần V trình bày.

Tại phiên tòa các bên đương sự vẫn giữ nguyên ý kiến của mình.

Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hương Trà tại phiên tòa:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án cho đến trước khi nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ pháp luật tố tụng dân sự. Việc Tòa án đưa vụ án ra xét xử là đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Do ranh giới giữa hai gia đình vẫn giữ nguyên hiện trạng. Quá trình sử dụng đất của gia đình ông Trần V không thể hiện hành vi lấn chiếm đất của ông Trần Đ, bà Nguyễn Thị Y. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 175 Bộ luật dân sự không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về án phí, chi phí định giá tài sản: Buộc nguyên đơn 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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguồn gốc nhà và đất tại thửa đất số 254/2, tờ bản số 3, tọa lạc tại thôn Tr, xã H, thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế có diện tích là 276m² do ông Trần Ngh và bà Ngô Thị L để lại. Sau khi ông Ngh, bà L qua đời, thửa đất trên đã chuyển quyền sử dụng cho vợ chồng ông Trần Đ và bà Nguyễn Thị Y và đã được Ủy ban nhân dân huyện Hương Trà cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/11/2010 cho ông Trần Đ và bà Nguyễn Thị Y.

[2] Liên kề với thửa đất số 254/2 là thửa đất số 253, tờ bản số 3 có diện tích 808 m² đã được cấp cho ông Trần Đ1 vào ngày 23/2/1992. Ông Đ1 qua đời không để lại di chúc. Thửa đất này hiện nay có một phần xây dựng nhà thờ và do ông Trần V quản lý, sử dụng.

[3] Ngày 03/06/2020 Tòa án đã tiến hành đo đạc và định giá tài sản đã xác định được vị trí, diện tích đất tranh chấp mà Ông Đ, bà Y cho rằng ông V lấn chiếm là 13,9m².

[4] Xét yêu cầu kiện của Ông Đ, bà Y đòi lại 13,9m² mà ông V lấn chiếm, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ranh giới hiện trạng giữa hai thửa đất được cấu thành 03 đoạn, cụ thể:

[4.1] Đoạn đầu: Từ tính lộ 4 nhìn vào bắt đầu từ đầu thửa đất cho đến phần xây dựng tường nhà có chiều dài 5,72m, ranh giới giữa hai thửa đất được cắm mốc bằng 4 cột bê tông và rào lưới thép B40. Các đương sự đều thống nhất hàng rào này là do ông Trần V tạo lập và không có tranh chấp.

[4.2] Đoạn giữa: ranh giới hiện trạng được xác định bởi phần xây dựng móng và tường nhà (gồm nhà trên và phần nhà bếp). Nhà này do ông Trần Đ xây dựng. Ông Đ cho rằng từ phần móng nhà trở ra khoảng 20cm bị ông V lấn chiếm. Thấy rằng: Ông Đ, bà Y xây dựng xong ngôi nhà vào năm 1999, khi xây dựng cả hai gia đình Ông Đ và ông V đã xác định ranh giới. Phía ông V cũng đã làm sân xi măng vào sát chân tường và sử dụng ổn định, Ông Đ cũng không có ý kiến gì cho đến thời điểm khởi kiện. Hơn nữa phần be tầng 2 nhà chính của Ông Đ được xây ra 20 cm. Do đó không có căn cứ để cho rằng ông V lấn chiếm sang phần đất của gia đình Ông Đ.

[4.3] Đoạn cuối, ranh giới hiện trạng hai thửa đất được xác định bởi hàng rào tre đã tồn tại trên 30 năm, nên cũng không có căn cứ để cho rằng ông V lấn chiếm sang phần đất của gia đình Ông Đ.

[5] Từ những phân tích nêu trên cho thấy ông Trần Đ, bà Nguyễn Thị Y khởi kiện đòi lại diện tích 13,9 m² đất là không có căn cứ để chấp nhận.

[6] Về chi phí định giá: Do yêu cầu khởi kiện của Ông Đ, bà Y không được chấp nhận nên phải chịu chi phí định giá là 5.000.000 đồng. Số tiền này Ông Đ, bà Y đã nộp đủ tại Tòa án.

[7] Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần bị bác là: $13,9\text{m}^2 \times 8.000.000\text{đồng} \times 5\% = 5.560.000\text{ đồng}$.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 175, 176 Bộ luật dân sự; Điều 100, 166, 203 Luật đất đai; khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đ và bà Nguyễn Thị Y đối với ông Trần V về việc đòi lại diện tích 13,9 m² đất (có bản vẽ kèm theo bản án).

2. Về chi phí định giá: Ông Trần Đ và bà Nguyễn Thị Y phải chịu 5.000.000 đồng. Số tiền này Ông Đ, bà Y đã nộp đủ.

3. Về án phí: Ông Trần Đ và bà Nguyễn Thị Y phải chịu 5.560.000 đồng án phí tranh chấp dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 740.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 009895 ngày 27 /12/2018. Số tiền còn phải nộp là 4.820.000 đồng.

Án xử sơ thẩm công khai báo cho nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh TT. Huế ;
- VKSND TX Hương Trà;
- Chi cục THA DS TX Hương Trà;
- Các đương sự;
- Lưu HS;
- Lưu án văn.

Lê Hữu Nam