

Bản án số: 279A/2022/DS-ST
Ngày 22-9-2022
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ QUY NHƠN, TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Hà Trần Duyên Anh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Ngọc Đông.

2. Ông Nguyễn Văn Sỹ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Nga là Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hải – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 54/2021/TLST-DS ngày 16 tháng 11 năm 2021 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 267/2022/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Lương D. Có mặt.

1.2. Bà Dương Thị Th. Có mặt.

Đồng trú tại: Tổ X, khu vực Y, phường Q, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T, cư trú tại: Tổ X, khu vực Y, phường Q, thành phố Q, tỉnh Bình Định. Vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Anh Nguyễn H, cư trú tại: Tổ Z, khu vực Y, phường Q, thành phố Q, tỉnh Bình Định. Vắng mặt.

3.2. Chị Lê Thị T, cư trú tại: Số nhà D, đường H, thành phố Q, tỉnh Bình Định. Vắng mặt.

3.3. Chị Lê Thị Y, cư trú tại: Tổ Z, khu vực Y, phường Q, thành phố Q, tỉnh Bình Định. Vắng mặt.

3.4. Anh Lê H, cư trú tại: Tổ Z, khu vực Y, phường Q, thành phố Q, tỉnh Bình Định. Vắng mặt.

3.5. Anh Lê H1, cư trú tại: Tổ Z, khu vực Y, phường Q, thành phố Q, tỉnh Bình Định. Vắng mặt.

3.6. Anh Lê H2, cư trú tại: Tổ X, khu vực Y, phường Q, thành phố Q, tỉnh Bình Định. Vắng mặt.

4. Người làm chứng:

4.1. Bà Nguyễn Thị Tr, cư trú tại: Tổ X, khu vực Y, phường Q, thành phố Q, tỉnh Bình Định. Vắng mặt.

4.2. Ông Nguyễn Văn C, cư trú tại: Tổ X, khu vực Y, phường Q, thành phố Q, tỉnh Bình Định. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại Đơn khởi kiện đề ngày 02 tháng 9 năm 2021, Đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện đề ngày 08 tháng 11 năm 2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lương D, bà Dương Thị Th thống nhất trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại tổ X, khu vực Y, phường Q, thành phố Q, tỉnh Bình Định là vợ chồng ông, bà mua của vợ chồng ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị T vào ngày 03-4-1993, có viết Giấy sang nhượng đất có hoa màu không qua công chứng, chứng thực. Việc sang nhượng đất có xác định kích thước theo giới cận: Đông giáp hàng rào ông Nguyễn Văn C; Tây cách vách nhà ông Lê Văn T từ tường nhà ra 3,4m; Nam giáp hàng rào nhà ông Nguyễn C; Bắc giáp hàng rào đất ông Châu Q. Theo thỏa thuận, vợ chồng ông T cam kết chừa một lối đi nhỏ 1,5m (sau nhà ông T) để vợ chồng ông, bà có đường đi. Giá sang nhượng là 01 đầu máy ra-đi-ô và 4,5 chỉ vàng; vợ chồng ông, bà đã thanh toán đầy đủ. Ông, bà đã đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất và đứng tên trong hồ sơ địa chính phường Q, thành phố Q cũng như đóng thuế đất từ đó đến nay.

Năm 1993, ông, bà tiến hành xây nhà ở và cổng ngõ đi ra lối đi mà hai bên đã thỏa thuận. Phần diện tích đất làm cổng ngõ theo đo đạc, định giá của Tòa án là 3,1m², đã tồn tại từ năm 1993 và theo sơ đồ địa chính nằm trong thửa đất số 44, tờ bản đồ số 24; trong suốt một thời gian dài, gia đình bà T và không một ai tranh chấp. Bà T còn ký vào Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 16-8-2000. Đến ngày 16-10-2003, ông, bà có làm Giấy xác nhận hợp lệ về đất ở được Ủy ban nhân dân phường Q xác nhận. Khi ông, bà làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở vào năm 2019, gia đình bà T có đơn tranh chấp yêu cầu ông, bà phải đập cổng ngõ. Ủy ban nhân dân phường Q đã tiến hành hòa giải giữa hai bên nhưng không thành. Nay ông, bà yêu cầu Tòa án công nhận cho ông, bà được quyền sử dụng phần diện tích đất làm cổng ngõ 3,1m² nêu trên. Ông, bà tự nguyện chịu toàn bộ

chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản đã nộp tạm ứng vì không muốn làm cho mâu thuẫn giữa hai bên căng thẳng hơn.

* Tại Biên bản lấy lời khai của đương sự đề ngày 10 tháng 8 năm 2022, bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Chồng bà là ông Lê Văn T, chết năm 2002. Vợ chồng bà sinh được 06 người con gồm có: Lê Thị T, Nguyễn H, Lê Thị Y, Lê H, Lê H1, Lê H2. Nguồn gốc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại tổ X, khu vực Y, phường Q, thành phố Q, tỉnh Bình Định là của vợ chồng bà nhận tặng cho từ cha, mẹ chồng, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 03-4-1993, vợ chồng bà có sang nhượng một phần thửa đất đó cho vợ chồng ông Lương D, bà Dương Thị Th, có viết Giấy sang nhượng đất có hoa màu, có xác định diện tích đất sang nhượng theo giới cận. Vợ chồng bà có thỏa thuận chừa một lối đi nhỏ 1,5m sau nhà để vợ chồng ông D, bà Th có đường đi ra thông với đường đi chung của nhiều hộ. Sau khi nhận sang nhượng, vợ chồng ông D, bà Th xây bực, trụ trên lối đi như cổng ngõ. Bà có nói nhưng ông D nói là xây bực để cây cảnh, sau đó xây nâng cao nhiều lần thành trụ cổng nên phát sinh tranh chấp giữa các bên, đã được hòa giải tại Ủy ban nhân dân phường Q nhưng không thành. Bà không đồng ý việc ông D, bà Th khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng phần đất làm cổng ngõ vì đây là phần đất thuộc lối đi chung thuộc quyền sử dụng đất của gia đình bà chỉ chừa ra để làm lối đi, không thuộc quyền sử dụng của ông D, bà Th. Đồng thời, bà yêu cầu Tòa án buộc ông D, bà Th tháo bỏ phần trụ ngõ, trả lại phần lối đi như hiện trạng trước đó vì nó nằm phía trước mặt tiền nhà bà.

* Tại Biên bản lấy lời khai của đương sự đề ngày 15 tháng 8 năm 2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị T trình bày: Chị thống nhất như lời khai của mẹ chị là bà Nguyễn Thị T.

* Tại Biên bản lấy lời khai của đương sự đề ngày 10 tháng 8 năm 2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê H2 trình bày: Anh thống nhất như lời khai của mẹ anh là bà Nguyễn Thị T.

* Tại Biên bản lấy lời khai của đương sự đề ngày 10 tháng 8 năm 2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê H1 trình bày: Anh thống nhất như lời khai của mẹ anh là bà Nguyễn Thị T.

* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn H, chị Lê Thị Y, anh Lê H đã được Tòa án thông báo, triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không đến Tòa để khai báo, không cung cấp tài liệu, chứng cứ, Tòa án cũng không lấy được lời khai của họ.

* Tại Bản khai đề ngày 31 tháng 3 năm 2022, người làm chứng bà Nguyễn Thị Tr trình bày:

Bà và hai bên đương sự ở gần nhà chứ không phải bà con họ hàng gì. Nguyên năm 1993, vợ chồng ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị T có bán đất cho vợ chồng ông Lương D, bà Dương Thị Th. Trước đây không có ai tranh chấp gì; nhưng gần đây, bà T có cho con chửi bới, bỏ cây cối không cho gia đình ông D đi qua. Bà là người khuyên bà T đừng làm vậy, ở gần bên cạnh với nhau, nhưng bà T không chịu. Sau đó, Ủy

ban nhân dân phường Q cho người dọn trả mặt bằng cho ông D. Trụ ngõ đã được ông D xây từ khi mua đất nên vợ chồng ông D kiện là đúng.

* Người làm chứng ông Nguyễn Văn C đã được Tòa án thông báo, triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không đến Tòa để khai báo và cung cấp tài liệu, chứng cứ.

* Ý kiến của Kiểm sát viên:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo các Điều 70, 71 của Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo các Điều 70, 72, 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 95, 96 của Luật Đất đai năm 2013; đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lương D, bà Dương Thị Th công nhận phần đất có diện tích 2,54m² (đo đạc thực tế 3,1m²) thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 24, tại tổ X, khu vực Y, phường Q, thành phố Q, tỉnh Bình Định do ông Lương D đứng tên quản lý, sử dụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn ông Lương D, bà Dương Thị Th khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận cho vợ chồng ông, bà được quyền sử dụng hợp pháp phần đất làm công ngõ có diện tích 3,1m² thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại tổ X, khu vực Y, phường Q, thành phố Q, tỉnh Bình Định mà bà Nguyễn Thị T tranh chấp cho rằng thuộc lối đi chung thuộc quyền sử dụng đất của gia đình bà. Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn thụ lý và xét xử vụ án dân sự về tranh chấp quyền sử dụng đất theo khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Bị đơn bà Nguyễn Thị T; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị T, anh Nguyễn H, chị Lê Thị Y, anh Lê H, anh Lê H1, anh Lê H2; người làm chứng ông Nguyễn Văn C đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các quyết định tố tụng nhưng tiếp tục vắng mặt tại phiên tòa lần hai không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ vào các Điều 228, 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[3] Thửa đất số 44, tờ bản đồ số 24 (đo đạc năm 2000) có diện tích 247,8m²; qua xem xét, thẩm định tại chỗ có diện tích 245m², trong đó có phần diện tích đất làm công ngõ là 3,1m²; đứng tên đăng ký, kê khai sử dụng là ông Lương D. Trên thửa đất có nhà ở và công ngõ do vợ chồng ông D, bà Th xây dựng từ trước ngày 15-10-1993 đến nay. Nguồn gốc đất do ông D, bà Th nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị T theo Giấy sang nhượng đất có hoa màu viết ngày 03-4-1993 (không qua công chứng, chứng thực), với kích thước theo giới cận được mô tả chi tiết, kể cả việc thỏa thuận chừa lối đi 1,5m nằm ở phía sau nhà của ông T, bà T thông ra lối đi chung. Việc này được bà T cũng như người làm chứng bà Nguyễn Thị Tr xác thực. Các tài liệu, chứng cứ gồm: Hồ sơ kỹ thuật thửa đất do Trung tâm Kỹ thuật địa chính xác nhận

ngày 16-12-2000; Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 16-8-2000 có chữ ký xác nhận của các chủ sử dụng đất tiếp giáp trong đó có chữ ký của bà T; các Biên lai thuê sử dụng đất phi nông nghiệp; điều thể hiện phần diện tích đất làm công nông thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 24 thông ra lối đi chung thuộc quyền quản lý của Ủy ban nhân dân phường Q chứ không phải thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 24 của bà Nguyễn Thị T. Cho nên, việc bà T cho rằng công nông được xây trên đất của bà và yêu cầu vợ chồng ông D, bà Th tháo dỡ công nông là không có cơ sở; yêu cầu khởi kiện của ông D, bà Th là có cơ sở, phù hợp với Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015, các Điều 95, 96 của Luật Đất đai năm 2013.

[4] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 10.000.000 đồng, chi phí định giá tài sản là 3.500.000 đồng, ông D, bà Th đã nộp tạm ứng. Theo quy định tại các Điều 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự, bà T phải chịu. Tuy nhiên, ông D, bà Th không muốn làm cho mâu thuẫn giữa hai bên càng thẳng hơn, đã tự nguyện chịu các khoản chi phí tố tụng này, nên được Tòa ghi nhận.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm theo điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, bà T phải chịu 300.000 đồng nhưng được miễn nộp vì thuộc diện người cao tuổi. Hoàn trả cho ông D, bà Th tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[6] Quan điểm của Kiểm sát viên về giải quyết vụ án là phù hợp với nhận định nêu trên của Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 157, 165, 228, 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 95, 96 của Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lương D, bà Dương Thị Th. Công nhận phần đất có diện tích 3,1m² thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại tổ X, khu vực Y, phường Q, thành phố Q, tỉnh Bình Định thuộc quyền sử dụng của ông Lương D, bà Dương Thị Th.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 10.000.000 đồng và chi phí định giá tài sản 3.500.000 đồng, ông Lương D, bà Dương Thị Th tự nguyện chịu (đã nộp xong).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 đồng nhưng được miễn nộp vì thuộc diện người cao tuổi.

3.2. Hoàn trả cho ông Lương D, bà Dương Thị Th tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003061 ngày 12 tháng 11 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

4. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Hà Trần Duyên Anh

Nơi nhận:

- Đường sự;
- Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp. Quy Nhơn;
- Chi cục Thi hành án dân sự Tp. Quy Nhơn;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Hà Trần Duyên Anh