

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN Đ
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 80/2021/DS-ST

Ngày: 16-9-2021.

V/v tranh chấp về quyền sử
dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN Đ, TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Vũ.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Huỳnh Ngọc Anh.

2. Ông Cao Đình Nhân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vy Trần Bảo Phương - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Bảng – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 191/2020/TLST - DS ngày 23 tháng 6 năm 2020 về vụ việc tranh chấp về quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 78/2021/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 8 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Tổ H, sinh năm: sinh năm: 1959.

Bà Lê Thị T, sinh năm; 1963.

Địa chỉ cư trú: Số 84, xóm 2, thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1960.

Địa chỉ cư trú: Số 86, xóm 2, thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

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

3.1. Ông Nguyễn Duy P, sinh năm: 1985.

Địa chỉ cư trú: Số 86, xóm 2, thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Địa chỉ: Số 286, thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.2. Bà Nguyễn Hoàng Phương D, sinh năm: 1988.

Địa chỉ cư trú: Số 86, xóm 2, thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Địa chỉ: Tổ 13, thôn B, xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

(Các đương sự có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai của nguyên đơn ông Nguyễn Tố H, bà Lê Thị T trình bày:

Vào năm 2001 bà (T) nhận chuyển nhượng 01 lô đất, diện tích 168m² đất (đã trừ lộ giới) có tứ cận như sau: Đông giáp đất ông Ngô V dài 32m, Tây giáp đất bà T dài 32m, Nam giáp đất đường chính rộng 7m, Bắc giáp đất bà T rộng (phía sau) 7m. Với giá 7,5 chỉ vàng/m ngang, bà đã giao đủ vàng cho bà T và bà T đã giao đất. Sau khi nhận chuyển nhượng cho bà (T) đã làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định, bà được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/4/2002. Từ khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông bà là người trực tiếp quản lý, sử dụng lô đất cho đến nay.

Bà T được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mang tên hộ bà Lê Thị T đối với thửa đất số 1338 diện tích 168m² đất, tờ bản đồ số 10, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất T 203549 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 16/4/2002. Vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 5533..QSDĐ/286/QĐ (H).

Nay vợ chồng bà muốn làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới nên Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ về xác minh thửa đất, sau khi đo đạc thì thấy đất của ông bà bị thiếu khoảng chiều ngang 10cm x chiều dài 1,90m. Vợ chồng ông bà đã làm đơn gửi lên Ủy ban nhân dân xã T yêu cầu giải quyết nhưng hai bên không hòa giải được.

Năm 2001 bà (T) mua đất và làm nhà. Đến năm 2016 phá bỏ hết làm lại nhà xây từ trước ra sau. Phía sau xây bí không có lối ra phía sau. Khi nào cần thì ông bà sẽ đập làm cửa ra phía sau để sử dụng chiều dài 2m. Năm 2019 khi vợ chồng ông bà muốn làm lại sổ đỏ thì phát hiện bị thiếu đất hai bên thương lượng không thành nên vợ chồng ông bà khởi kiện.

Vì vậy, vợ chồng ông bà khởi kiện đến Tòa án. Nay vợ chồng ông bà xác định yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc bà Nguyễn Thị T trả lại cho vợ chồng ông bà diện tích đất khoảng: Ngang 10cm x dài 1,90m.

Vợ chồng ông bà yêu cầu bà T trả lại cho vợ chồng ông bà 12,88m² $\{[(6,86m + 6,53m) \times (2,03m + 1,82m)]/2$ đất phía sau nhà liền kề nhà ông bà. Phía trước mặt T rộng 10cm hàng rào bằng gạch 10cm trên 10cm này, kéo dài 1,9m là 0,19m² đất. Tháo hàng rào bằng gạch 10cm trên 10cm này, kéo dài 1,9m.

Theo bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Chồng bà ông Nguyễn Hoàng Tuấn K chết năm 1987. Ông Nguyễn Duy P, bà Nguyễn Hoàng P D là con của bà. Ông Lê Anh T con bà, sinh năm: 1991, chết năm 2015.

Năm 1993 bà đã làm nhà ở trên đất này. Sau đó làm thêm nhà phía sau và coi nói ra năm 2016. Bà xây đúng phần đất của bà, hàng rào phía trước đúng ranh đất không lấn chiếm đất của ai. Trước đây bà bán đất cho bà T con đường mặt T là đường đất. Nay con đường phía trước đã là đường nhựa mở rộng 2 lần rồi.

Bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông H bà T. Vì: Năm 2001 bà chuyển nhượng cho bà T có hợp đồng mua bán và bà đã sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T. Tại thời điểm bà chuyển nhượng đất

cho bà T, hai bên đo đạc từ mép đường đất kéo ra sau.

Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo đúng diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhà nước đã cấp cho bà T năm 2002.

Bà được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mang tên hộ bà Nguyễn Thị T đối với thửa đất số 1204, tờ bản đồ số 10, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất T 203549 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 28/4/1999. Vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 3621..QSĐĐ/218/QĐ (H) và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất mang tên hộ bà Nguyễn Thị T đối với thửa đất số 180, tờ bản đồ số 27, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 963599 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 06/11/2018. Số vào sổ cấp GCN: CS 2877.

Bà xây hàng rào phía trước móng đá chẻ, hàng gạch đúng phần đất của bà, sát hàng rào và tường nhà ông H, bà T, còn phía sau ông H, bà T xây nhà đúng phần đất của ông bà. Phần đất $12,88m^2 \{[(6,86m + 6,53m) \times (2,03m + 1,82m)]/2$ là thuộc quyền sử dụng đất của bà. Phía sau nhà ông H, bà T xây kiên cố bít luôn phía sau nên không có chuyện dư đất $12,88m^2$. Với yêu cầu của ông H, bà T thì bà không đồng ý.

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Duy P, bà Nguyễn Hoàng Phương D trình bày:

Ông bà đồng ý như ý kiến của bà T.

Tòa án đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng không thành.

Tại phiên tòa hôm nay, vợ chồng ông H, bà T yêu cầu bà T trả lại cho vợ chồng ông bà $12,88m^2 \{[(6,86m + 6,53m) \times (2,03m + 1,82m)]/2$ đất phía sau nhà liền kề nhà ông bà. Phía trước mặt T rộng 10cm hàng rào bằng gạch 10cm trên 10cm này, kéo dài ra phía sau đất. Tổng diện tích là $17m^2$ đất. Tháo hàng rào bằng gạch 10cm trên 10cm này, kéo dài 1,9m.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán trong quá trình thụ lý vụ án và của Hội đồng xét xử tại phiên tòa là đúng pháp luật.

- Đề nghị căn cứ Điều 166, 175, 176 của Bộ luật Dân sự. Căn cứ Điều 97, 202, 203 của Luật Đất đai. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Tố H, bà Lê Thị T. Về án phí: Buộc bị đơn pH chịu án phí dân sự theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Đây là vụ án “Tranh chấp về quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Tố H, bà Lê Thị T và bị đơn bà Nguyễn Thị T; Người có

quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Duy P, bà Nguyễn Hoàng Phương D. Theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

[2] Xét về yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông bà yêu cầu bà T trả lại cho vợ chồng ông bà $12,88m^2$ $\{[(6,86m + 6,53m) \times (2,03m + 1,82m)]/2$ đất phía sau nhà liền kề nhà ông bà. Phía trước mặt T rộng 10cm hàng rào bằng gạch 10cm trên 10cm này, kéo dài ra phía sau đất. Tổng diện tích là $17m^2$ đất. Tháo hàng rào bằng gạch 10cm trên 10cm này, kéo dài 1,9m, thì thấy rằng:

[2.1] Ngày 16/4/2002 hộ bà Lê Thị T được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện $168m^2$ đất, thuộc thửa đất số 1338 (nay là thửa đất số 194), tờ bản đồ số 10 (nay là tờ bản đồ số 27), xã T, huyện Đ.

[2.2] Ngày 28/9/1999 hộ bà Nguyễn Thị T được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích $2.400m^2$ đất (trong đó có $400m^2$ đất T và $2.000m^2$ đất ĐRM), thuộc thửa đất số 1204, tờ bản đồ số 10, xã T, huyện Đ. Quá trình sử dụng bà T đã chuyển nhượng, tách thửa đất nên còn lại 01 phần thửa đất đất trên. Đến ngày 06/11/2018 bà T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích $1.341,7m^2$ đất, thuộc thửa đất số 180 (tách từ thửa đất 1024), tờ bản đồ số 27, xã T, huyện Đ và ngày 30/3/2020 hộ bà Nguyễn Thị T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện $739,5m^2$ đất, thuộc thửa đất số 1103, tờ bản đồ số 27, xã T, huyện Đ.

[2.3] Đối chiếu kết quả đo vẽ, lồng ghép bản đồ thì diện tích $17m^2$ đất mà vợ chồng ông H, bà T yêu cầu bà T trả lại thì thuộc 01 phần thửa đất số 1103, tờ bản đồ số 27, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng đất của hộ bà Nguyễn Thị T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/3/2020.

Phía trước mặt T rộng 10cm hàng rào bằng gạch 10cm trên 10cm này, kéo dài 1,9m là $0,19m^2$ đất. Hàng rào bằng gạch 10cm trên 10cm này, kéo dài 1,9m bà T và con bà T là ông P, bà D xây dựng trên phần đất thửa đất số 1103, tờ bản đồ số 27, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng đất của hộ bà Nguyễn Thị T. Mặt khác, năm 2006 – 2007 ông H và bà T lấy nhau, vợ chồng ông H, bà T đã xây nhà kiên cố giáp với hàng rào xây bằng gạch của bà T làm. Nhà ông H, bà T xây phía sau kiên cố bít kín không để lối đi ra phía sau, móng nhà phía đào âm xuống đất 3 hàng gạch đá chẻ, móng đá chẻ từ mặt đất cao lên 1,2m, tường từ móng đá chẻ cao 4m bít kín ra phía sau, máng xối nước từ sau chảy ra đường phía mặt đường từ năm 2016 cho đến nay nên với yêu cầu khởi kiện của ông H, bà T là không có căn cứ để chấp nhận.

Như vậy, diện tích $17m^2$ đất thuộc 01 phần thửa đất số 1103, tờ bản đồ số 27, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng theo các điểm 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 8 của họa đồ đo đạc thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của bà T nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông H, bà T đối với diện tích này là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3] Về chi phí tố tụng: Tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc đất là 3.133.000đồng. Vợ chồng ông H, bà T đã nộp đủ chi phí xem

xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc đất là 3.133.000đồng. Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên vợ chồng ông H, bà T tự chịu số tiền này (Vợ chồng ông H, bà T đã nộp đủ).

[4] Về án phí: Diện tích đất tranh chấp $17m^2$ đất x 180.000đồng/ m^2 = 3.060.000đồng dưới 6.000.000đồng nên ông H, bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đồng. Ông Nguyễn Tố H là người cao tuổi nên miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Tố H theo quy định tại Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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. Do đó, buộc bà Lê Thị T phải chịu 150.000đồng án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 220, 227, 228, 232, 264, 266 và Điều 267 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 166, 175, 176 của Bộ luật Dân sự.

Căn cứ Điều 97, 170, 202, 203 của Luật đất đai.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Tố H, bà Lê Thị T đối với bị đơn bà Nguyễn Thị T về vụ việc tranh chấp về quyền sử dụng đất.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Tố H, bà Lê Thị T đối với diện tích $17m^2$ đất, thuộc 01 phần thửa đất số 1103, tờ bản đồ số 27, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng theo các điểm 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 8 của họa đồ đo đạc mà vợ chồng ông Nguyễn Tố H, bà Lê Thị T yêu cầu bà Nguyễn Thị T trả lại.

Xác định ranh giới đất giữa thửa đất số 1338 (nay là thửa đất số 194), tờ bản đồ số 10 (nay là tờ bản đồ số 27), xã T, huyện Đ và thửa đất số 1103, tờ bản đồ số 27, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng là các vị trí từ đường công cộng đi vào là số 11 đến số 10, từ số 10 đến số 9.

(Có họa đồ kèm theo).

[2] Về chi phí tố tụng: Tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc đất là 3.133.000đồng. Vợ chồng ông Nguyễn Tố H, bà Lê Thị T đã nộp đủ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc đất là 3.133.000đồng.

[3] Về án phí: Buộc bà Lê Thị T phải chịu 150.000đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền ông Nguyễn Tố H, bà Lê Thị T đã tạm nộp 300.000đồng tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2017/000027 ngày 23 tháng 6 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Như vậy, hoàn trả cho vợ chồng ông Nguyễn Tố H, bà Lê Thị T

150.000đồng án phí dân sự sơ thẩm còn thừa theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/000027 ngày 23 tháng 6 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

[4] Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2015 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2015; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2015.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án các đương sự có quyền kháng cáo để Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKS huyện Đ;
- THADS huyện Đ;
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Ngọc Vũ