

Bản án số: 46/2019/DS- ST

Ngày: 05- 11- 2019

“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất và di dời tài sản trên đất ”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TRÀ VINH, TỈNH TRÀ VINH**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Giáp Trà Giang

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Văn Cao

Bà Thạch Thị Mỹ Kim

Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Hồng Nhả - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Phượng, Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 19/2018/TLST-DS ngày 26 tháng 01 năm 2018, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và di dời tài sản trên đất”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 102/2019/QĐST-DS ngày 09 tháng 9 năm 2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 76/2019/QĐST-DS ngày 26 tháng 9 năm 2019 và Thông báo dời phiên tòa số 08/TB- TA ngày 18/10/2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1970;

2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1982;

Cùng địa chỉ: ấp A, xã B, huyện C, tỉnh T.

- *Bị đơn:* Ông Lê Văn R, sinh năm: 1941(chết);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn R:

1. Bà Đoàn Thị Đ, sinh năm: 1946;

2. Bà Lê Thị T, sinh năm: 1967;

3. Ông Lê Quốc T, sinh năm: 1969;

4. Bà Lê Thị D, sinh năm: 1973;

5. Bà Lê Thị Yên N, sinh năm: 1976;

6. Bà Lê Thị Mỹ L, sinh năm: 1969;

7. Ông Lê N, sinh năm: 1987;

Cùng địa chỉ: ấp A, xã B, huyện C, tỉnh T.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đoàn Thị Đ, bà Lê Thị T, ông Lê Quốc T, bà Lê Thị D, bà Lê Thị Yến N, bà Lê Thị Mỹ L: Ông Lê N, sinh năm: 1987; Địa chỉ: khóm a, phường b, thành phố T, tỉnh T. (theo văn bản ủy quyền ngày 08/9/2018).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê N, sinh năm: 1987;

Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện C, tỉnh T

2. Bà Lê Thị Tố H, sinh năm: 1989; (vắng mặt)

Địa chỉ: khóm a, phường b, thành phố T, tỉnh T.

3. Ông Châu Văn T, sinh năm: 1960;

4. Bà Phạm Thị M, sinh năm: 1963;

Địa chỉ: khóm a, phường b, thành phố T, tỉnh T.

5. Ông Nguyễn Minh Quang, sinh năm: 1943; (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện C, tỉnh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H cùng trình bày và yêu cầu như sau:

Vào ngày 23/11/2016 ông bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Châu Văn T với diện tích 221,8m², thuộc thửa đất số 395, tờ bản đồ 16, đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại đường 19/5, khóm a, phường b, thành phố T, tỉnh T. Sau khi nhận chuyển nhượng của thửa đất nói trên thì ông bà tiến hành san lấp mặt bằng và chuyển đổi mục đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm lên đất ở đô thị, đến ngày 31/3/2017 được sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa đất số 412, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại đường 19/5, khóm a, phường b, thành phố T, tỉnh T. Tiếp giáp với thửa đất của ông bà là diện tích đất 236,5m², thửa đất số 267, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại đường 19/5, khóm a, phường b, thành phố T, tỉnh T của ông Lê Văn R, trong quá trình sử dụng đất thì ông R đã xây dựng nhà ở lấn qua phần ranh đất của ông bà với diện tích là 3,4m² (ngang mặt trước 0,03m, ngang mặt sau 0,12m và chiều dài là 44,48m.

Nay do ông Lê Văn R đã chết, Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn R là ông Lê N, ông Lê Quốc T, bà Đoàn Thị Đ, bà Lê Thị T, bà Lê Thị D, bà Lê Thị Yến N, bà Lê Thị Mỹ L phải di dời tài sản trên

đất để trả lại cho ông bà phần đất có diện tích $3,4m^2$ (chiều ngang mặt trước 0,03m, chiều ngang mặt sau 0,12m, chiều dài 44,48m) theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày ngày 24/7/2018.

Ông Lê N là người đại diện theo ủy quyền của các đồng kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn R và cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày và yêu cầu như sau:

Vào năm 2012 ông Lê Văn R có nhận chuyển nhượng từ ông Châu Văn T hai lô đất với chiều ngang 10m, chiều dài khoảng 47,5m, tại đường 19/5, khóm a, phường b, thành phố T, tỉnh T. Sau khi được cấp quyền sử dụng đất xong, vào tháng 04/2012 ông R tách diện tích đất trên thành hai thửa 267 và 268 tờ bản đồ 16 có cùng diện tích $236,5m^2$ (chiều ngang mỗi lô 5m). Đến cuối năm 2017 ông R tiến hành xây dựng nhà để cho là ông Lê N ở trên thửa 267, lúc đó ông T và bà H có ý kiến cho rằng ông xây dựng nhà lấn chiếm qua đất của ông T và bà H nên có mời địa chính phường b kết hợp cán bộ văn phòng đất thành phố T đo đạc và hòa giải nhưng không thành. Tuy nhiên qua đo đạc đã xác định căn nhà nằm trọn vẹn trên phần đất của ông Lê Văn R, việc xây dựng có bản vẽ và giấy phép xây dựng của cơ quan có thẩm quyền, thực tế nếu tính từ phía ngoài cùng của bức tường (mặt tiền trước) phía giáp ông T và bà H thì hiện trạng ông R xây dựng có chiều ngang chỉ có 4,97m, như vậy ông R vẫn còn 0,03m chưa xây dựng. Vì vậy ông Lê N đại diện những người thừa kế của ông R không đồng ý yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất và di dời tài sản trên đất tranh chấp của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Châu Văn T, bà Phạm Thị M trình bày: Ông bà đồng ý ý kiến của hai bên nguyên đơn và bị đơn về việc đã chuyển nhượng các thửa đất 267, 412 cho hai bên. Nguồn gốc của các thửa đất này được chiết từ thửa đất lớn hơn $2000m^2$ của ông bà. Về việc các bên tranh chấp ông bà không cho rằng có sự lấn chiếm của ai mà lý do là vào năm 2012, ông bà phân lô tách thửa để chuyển nhượng, khi phân lô và tách thửa có nhờ địa chính cắm trụ phân ranh từng lô nhưng khi Nhà nước làm lộ 19/5 thì phần mặt tiền các trụ đá có bị xô dịch, phần mặt hậu thì do hộ liền kề san lấp nên cột ranh cũng thay đổi theo. Tuy nhiên do khi chuyển nhượng đất cho ông T và bà H thì không có yêu cầu cán bộ địa chính đo đạc để cắm ranh lại mà vẫn sử dụng trụ ranh sẵn có nên mới xảy ra việc tranh chấp. Nay nếu phía ông T và bà H yêu cầu thì ông bà chấp nhận mời địa chính đo lại phần đất của ông bà và ông T, bà H nếu phần đất của ông T và bà H bị thiếu nằm trong phần đất ông bà đang sử dụng thì ông bà đồng ý giao thêm phần thiếu đó cho ông T và bà H.

Các đương sự còn lại vắng mặt trong quá trình tố tụng nên không có lời khai.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát cho rằng, việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán về việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm này, đã chấp hành đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự và việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử tại phiên tòa hôm nay đã thực hiện đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa hôm nay, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Tố H, ông Nguyễn Minh Q đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung: Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H tranh chấp với ông Lê Văn R phần đất chiều ngang mặt tiền 0,03m, chiều ngang mặt hậu 0,12m chiều dài hết thửa đất 412 của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H giáp ranh với thửa đất 267 của ông Lê Văn R, lý do ông T và bà H cho rằng khi ông bà nhận chuyển nhượng của ông Châu Văn T, bà Phạm Thị M thì ông Châu Văn T có chặm trụ đá từ hàng rào nhà ông T sang giáp ranh đất ông R đủ 5m cả mặt tiền và mặt hậu, tuy nhiên do ông R xây nhà lấn qua trụ đá ông T đã chặm và hiện trạng đo đạc phần đất còn lại của ông bà chỉ còn 4,97m mặt tiền và 4,88m mặt hậu, tổng diện tích bị mất là 3,4m².

Qua kết quả đo đạc và cung cấp thông tin tại Công văn số 1359 ngày 20/8/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T thể hiện: Diện tích 3,4m² (chiều ngang mặt trước 0,03m, chiều ngang mặt sau 0,12m, chiều dài 44,48m) theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày ngày 24/7/2018 là thuộc thửa 267, tờ bản đồ 16 đã cấp quyền sử dụng cho ông Lê Văn R. Căn cứ lời trình bày của các bên đương sự và theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng các thửa 267, 412 thể hiện thì các thửa đất này ông Lê Văn R và ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H đều nhận chuyển nhượng từ ông Châu Văn T, bà Phạm Thị M, do ông Châu Văn T, bà Phạm Thị M làm thủ tục phân lô, tách thửa, chặm ranh để chuyển nhượng nên đã có trích lục bản đồ đo đạc, có kích thước tứ cận rõ ràng và đã được cấp quyền sử dụng đất riêng từng thửa. Tại phiên tòa ông Châu Văn T xác nhận rằng các trụ cột ranh được chặm khi ông phân lô tách thửa đã có sự thay đổi khi Nhà nước mở lộ 19/5, trụ đá phân ranh thửa đất của ông Lê Văn R và thửa đất ông chuyển nhượng cho ông T và bà H là trụ được chặm lại sau nên có

thể không chính xác với vị trí trụ ranh cũ đã cặm khi phân lô. Như vậy việc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H căn cứ vào cột ranh trụ đá do ông Châu Văn T, bà Phạm Thị M cặm lại khi hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau mà không có sự đo đạc cặm mốc của cán bộ địa chính và sự thống nhất của ông Lê Văn R để khởi kiện ông Lê Văn R là không chính xác, bởi cột ranh này không đúng với ranh giới theo tư liệu đo đạc và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với việc xây dựng nhà của ông Lê Văn R, mặc dù trong quá trình xây dựng có phát sinh tranh chấp, tuy nhiên qua thẩm định đo đạc ngày 24/7/2018 đã xác định toàn bộ bức tường, hàng rào và móng nhà của ông Lê Văn R xây dựng đều thuộc phạm vi 3,4m² đất tranh chấp, các công trình kiến trúc này không xâm phạm vào thửa đất số 412 tờ bản đồ 16 của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H.

Từ những phân tích đánh giá trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H đối với các đồng thừa kế của ông Lê Văn R là không có căn cứ chấp nhận.

Về phần đất theo hiện trạng sử dụng của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo ý kiến của ông Châu Văn T và bà Phạm Thị M thì ông T và bà M yêu cầu đo đạc lại, Hội đồng xét xử nhận thấy không có cơ sở để chấp nhận bởi trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tổ chức thẩm định tại chỗ 02 lần để đo đạc các thửa đất có tranh chấp và các thửa liền kề và đã có thông tin tư liệu địa chính do cơ quan chuyên môn cung cấp xong, qua nhiều lần triệu tập ông bà tham gia tố tụng trước khi đưa vụ án ra xét xử ông bà đều vắng mặt. Do đó nếu giữa ông bà với ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H có phát sinh tranh chấp với nhau liên quan đến việc chuyển nhượng đất hoặc ranh đất thì giữa hai bên được quyền tự thỏa thuận thương lượng riêng ngoài vụ án này hoặc khởi kiện một vụ kiện dân sự khác.

[3] Về lệ phí thẩm định, định giá và cung cấp thông tin: Nguyên đơn phải chịu toàn bộ số tiền thẩm định, định giá và cung cấp thông tin là 2.100.000 đồng.

[4] Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26; Điều 35; Điều 91; Điều 92; Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 3, Điều 100, 101, Điều Điều 166, Điều 203 Luật đất đai 2013;

Điều 211, Điều 255 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H.

Công nhận diện tích đất tranh chấp 3,4m² (chiều ngang mặt trước 0,03m, chiều ngang mặt sau 0,12m, chiều dài 44,48m) theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày ngày 24/7/2018 là thuộc thửa 267, tờ bản đồ 16 tọa lạc khóm 2, phường 1, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh của ông Lê Văn R.

(Có sơ đồ hiện trạng kèm theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 24/7/2018)

Về lệ phí thẩm định, định giá và cung cấp thông tin: Buộc nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H phải chịu toàn bộ số tiền thẩm định, định giá và cung cấp thông tin là 2.100.000 đồng. Do ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H đã nộp tạm ứng 5.000.000 đồng, nên bà ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H được nhận lại 2.900.000 đồng tại Tòa án nhân dân thành phố T.

Về án phí: Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được cản trừ vào số tiền đã nộp tại biên lai thu tiền số 0015513 ngày 23/01/2018 và biên lai số 0004272 ngày 06/8/2019 của Chi cục thi hành án thành phố T.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án.

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, 7a, 7b và Điều 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh TV;
- VKSND TPTV;
- Chi cục THADSTPTV;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ.

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

Giáp Trà Giang