

Bản án số: 23/2024/DS-ST

Ngày: 28/6/2024

“Tranh chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ A - TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Trung Toàn;

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Trần Thị Kia;

2. Ông Trần Văn Thảo;

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Dung, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã A tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Chung, Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 64/2023/TLST-DS ngày 12/6/2023 “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 19/2024/QĐXXST-DS ngày 03/5/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 32/2024/QĐHPT-DS ngày 30/5/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1985; địa chỉ: A Q, Tổ A, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Bà H uỷ quyền cho ông M Song Toàn tham gia tố tụng theo Giấy uỷ quyền số công chứng 847 ngày 26/6/2024 tại Văn phòng C, địa chỉ số A Q, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Ông T có mặt.

- Bị đơn: Ông Phan Tấn T1, sinh năm 1973; địa chỉ: Tổ G, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án:

1. Ông Trần Trọng T2, sinh năm 1979; địa chỉ: A Q, Tổ A, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Có mặt

2. Ông Mai Song T3, sinh năm 1973 và bà Nguyễn Thị Xuân A, sinh năm 1977; cùng địa chỉ: C N, Tổ D, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Bà A uỷ quyền cho ông T3 tham gia tố tụng; ông T3 có mặt;

3. Bà Nguyễn Thị Ánh T4, sinh năm 1984; địa chỉ: Tổ G, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai; có mặt

4. Ông Nguyễn Thái S, sinh năm 1941; anh Nguyễn Ngọc H1, sinh năm 1975 và chị Huỳnh Thị Kim T5, sinh năm 1980; cùng địa chỉ: số A Q, Tổ A, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện cùng lời trình bày của nguyên đơn trong hồ sơ và lời trình bày đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn tại phiên toà, có nội dung thể hiện như sau: Bà Nguyễn Thị H được vợ chồng bà Nguyễn Thị Xuân A tặng cho một thửa đất tại Tổ A, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 96, diện tích 209,8m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 473453 được UBND thị xã A cấp ngày 10/9/2007 và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G - Chi nhánh thị xã A chỉnh lý tại trang 4 trong giấy chứng nhận vào ngày 20/11/2019. Trong quá trình sử dụng đất thì phát hiện ông Phan Tấn T1 có lấn chiếm một phần diện tích đất nên đã làm đơn đến UBND phường A, thị xã A để hòa giải ngày 21/3/2023 nhưng không thành. Trong đơn khởi kiện bà H yêu cầu gia đình ông T1 phải trả lại diện tích đất lấn chiếm là 5m² nhưng nay bà H thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu gia đình ông T1 trả lại đất đã lấn chiếm theo như kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/9/2023 diện tích là 3,8m². Bà H không yêu cầu gì khác.

- Ông Trần Trọng T2 trình bày: Tôi là chồng của bà Nguyễn Thị H, tôi có cùng ý kiến với vợ tôi và không bổ sung gì thêm.

* Bị đơn ông Phan Tấn T1 trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà thể hiện nội dung như sau: Vào năm 2010 vợ chồng tôi có nhận chuyển nhượng căn nhà và thửa đất của vợ chồng ông Nguyễn Xuân B, bà Trần Thị Đ và được UBND thị xã A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 555201 ngày 30/6/2010 thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 12, diện tích 138,4m² tại Tổ A, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Thửa đất có phía Tây giáp ranh với đất của vợ chồng ông Mai Song T3, bà Nguyễn Thị Xuân A (Thửa đất đã tặng cho bà H). Khi tiến hành xây nhà tôi đã xin cấp giấy phép xây dựng theo quy định, vào tháng 7 năm 2016 tôi xây móng căn nhà thì vợ chồng bà A, ông T3 đã tranh chấp ranh giới và gửi đơn kiến nghị đến UBND phường A. Sau đó, đã được cơ quan nhà nước đo đạc lại, giữa tôi với ông T3 cùng đã xác định ranh giới nên vợ chồng bà A, ông T3 đã rút đơn kiến nghị. Sau đó, tôi tiếp tục cho thợ xây phần móng giáp ranh giới với đất ông T3, bà A trên phần nền móng của cũ nhà tôi mua của ông B, bà Đ. Khi thợ tiến hành xây xong phần móng thì thợ có đóng đinh vào tường nhà bà A, ông T3 để căng dây cước, tiến hành xây tường nhà thì vợ chồng bà A, ông T3 không đồng ý, tiếp tục khiếu nại đến UBND phường An Bình về ranh giới giữa hai thửa đất nên tôi dừng xây dựng căn nhà từ năm 2016 cho đến nay. Đến năm 2023 bà Nguyễn Thị H là em ruột của bà A lại làm đơn khiếu nại đến UBND phường A về việc tôi lấn chiếm đất ranh giới nên UBND phường A đã hoà giải không thành. Phần móng căn nhà của tôi về phía ranh giới giáp đất của ông T3, bà A được xây trên nền móng của căn nhà cũ tôi mua của ông B. Tôi không lấn chiếm đất của bà A, ông T3 mà bà H đang sử dụng, tôi cũng không lấn chiếm đất của bà H. Ranh giới giữa thửa đất của tôi và

của bà A, ông T3 đã có từ trước được xác định trong hồ sơ về nguồn gốc đất của ông B và đất của cha, mẹ bà A. Tôi không lấn chiếm đất của ai cả nên tôi không chấp yêu cầu khởi kiện bà Nguyễn Thị H.

- Bà Nguyễn Thị Ánh T4 trình bày: Tôi cùng ý kiến với ông T1, không bổ sung gì thêm.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Song T3 và bà Nguyễn Thị Xuân A trình bày trong hồ sơ và tại phiên tòa có nội dung thể hiện như sau: Thừa đất số 30, tờ bản đồ số 96, diện tích 209,8m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 473453 được UBND thị xã A cấp ngày 10/9/2007, trước đây là của cha, mẹ tôi tặng cho vợ chồng tôi. Sau đó, chúng tôi tặng cho Nguyễn Thị H toàn bộ thửa đất nói trên. Việc bà H khởi kiện ông T1 Tòa án giải quyết đúng theo quy định của pháp luật.

* Ông Nguyễn Thái S và anh Nguyễn Ngọc H1 có lời trình bày trong hồ sơ thể hiện nội dung như sau: Căn nhà, thửa đất anh H1 đang sử dụng có tiếp giáp ranh giới với đất ông Phan Tấn T1 là do ông Nguyễn Thái S tặng cho anh H1 từ trước nhưng mới làm thủ tục sang tên. Do đất phía sau của ông T1 hẹp nên khi chuẩn bị làm nhà ông T1 có thỏa thuận với anh H1 để ông T1 xây móng nhà trên một phần diện tích đất của ông H1 ở phía sau cho móng nhà của ông T1 được thẳng. Sau khi xây xong móng nhà, vì ông H1 đi làm xa nên ông T1 có điện thoại với ông H1 để trả một khoản tiền với diện tích đất ông T1 đã thỏa thuận trước đó nhưng ông H1 chưa nhận tiền. Còn đối với ranh giới giữa hai thửa đất thì theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không trao đổi gì cả.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa có ý kiến: Về thủ tục tố tụng Tòa án nhân dân thị xã A đã thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền; Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại diện tích đất là 3,8m². Về chi phí tố tụng số tiền là 4.000.000đ, buộc nguyên đơn bà Nguyễn Thị H phải chịu. Về án phí: Đối với tranh chấp đất không xem xét giá trị nên nguyên đơn bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; ý kiến của kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện về tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bị đơn có thửa đất tranh chấp tại phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Theo quy định tại Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35; Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân thị xã A thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2]. Về nội dung tranh chấp: Trong đơn khởi kiện nguyên đơn cho rằng gia đình bị đơn đã lấn chiếm phần đất ranh giới nên yêu cầu bị đơn phải trả lại diện

tích đất là 5m². Qua xem xét thẩm định tại chỗ, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn đã thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bị đơn phải trả lại diện tích đất lấn chiếm ranh giới với diện tích là 3,8m² nhưng bị đơn không chấp nhận.

[3]. Về nguồn gốc của các thửa đất có diện tích đất tranh chấp: Tòa án đã thu thập toàn bộ hồ sơ về nguồn gốc của hai thửa đất có tranh chấp về ranh giới nói trên và Bản đồ địa chính khu vực có vị trí đất tranh chấp, thì thấy:

- Đối với thửa đất có căn nhà cấp 4 của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H đang sử dụng có nguồn gốc của ông Võ H2 ở từ trước giải phóng, đến ngày 12/7/1973 ông H2 bán lại cho ông Lê Văn H3, bà Võ Thị L. Ngày 08/11/1992 vợ chồng bà L đã bán căn nhà, thửa đất nói trên cho ông Nguyễn Huy S1, bà Nguyễn Thị T6 và đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền đo, vẽ sơ đồ nhà, đất vào ngày 04/11/1992, thửa đất thể hiện có mặt tiền tiếp giáp đường Q là 5,1m, chiều dài ranh giới giữa hai bên đều 35m, tổng diện tích đất là 178,5m², trên đất có căn nhà cấp 4 diện tích 55,56m². Nhà, đất nói trên ông S1, bà T6 sử dụng đến năm 2002 đã tặng, cho vợ chồng con gái là bà Nguyễn Thị Xuân A, ông M Song Toàn theo Hợp đồng tặng cho nhà ở, số công chứng 217/HĐ-GD được Phòng công chứng số C tỉnh Gia Lai công chứng ngày 21/5/2002. Trong hợp đồng tặng cho nói trên ông S1, bà T6 tặng cho bà A, ông T3 tài sản thể hiện theo sơ đồ nhà đất đã được đo, vẽ ngày 04/11/1992 (Thửa đất có mặt tiền tiếp giáp đường Quang Trung là 5,1m chiều dài ranh giới giữa hai bên đều 35m, tổng diện tích đất 178,5m², trên đất có căn nhà cấp 4 diện tích 55,56m²). Ngày 10/9/2007 bà A, ông T3 đã được UBND thị xã A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 473453 đối với nhà, đất đã được nhận tặng, cho; thửa đất số 30, tờ bản đồ 96, diện tích 209,8m² (178,5m² đất ở 31,3m² đất trồng cây lâu năm) và mặt tiền tiếp giáp đường Q là 5,2m (lớn hơn 0,1m so với sơ đồ nhà đất đã được đo vẽ ngày 04/11/1992). Đến năm 2019 ông T3 đã tặng cho vợ là bà A theo Văn bản thỏa thuận về việc tặng, cho tài sản của vợ chồng, số công chứng 4922/HĐ-GD được Phòng C1 tỉnh Gia Lai công chứng ngày 01/11/2019. Sau đó, bà A đã tặng cho em là bà Nguyễn Thị H theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, số công chứng 5154/HĐ-GD được Phòng công chứng số 3 tỉnh C1 công chứng ngày 14/11/2019 và được Văn phòng đăng ký đất đai-Chi nhánh thị xã A xác nhận tại trang 4 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện tại bà H là người đứng tên sử dụng thửa đất nói trên.

- Đối với thửa đất của bị đơn ông Phan Tấn T1 đang sử dụng có nguồn gốc của ông Nguyễn Xuân B, bà Trần Thị Đ, trên đất có căn nhà cấp 4 có phần tường của căn nhà giáp với đất của ông S1, bà T6 (cha, mẹ bà H). Ngày 20/01/2008 ông B, bà Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 31, tờ bản đồ 96, diện tích 138,4m², thửa đất thể hiện có mặt tiền tiếp giáp đường Q là 5,0m. Sau đó, ông B, bà Đ đã chuyển nhượng cho ông Phan Tấn T1 bà Nguyễn Thị Ánh T4 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được chứng thực tại UBND phường A ngày 31/5/2010. Ngày 30/6/2010 ông T1 bà T4 đã được UBND thị xã A cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 555201 thửa đất số 31, tờ bản đồ 96, diện tích 138,4m², mặt tiền tiếp giáp đường Q của thửa đất là 5,0m.

[4]. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/9/2023 đo, vẽ thì thửa đất của bà H hiện tại có mặt tiền tiếp giáp đường Q là 5,15m, còn thửa đất của ông T1 hiện tại có mặt tiền tiếp giáp đường Q là 4,95m. Phần đất tranh chấp ranh giới được thể hiện: Điểm đầu cách tim đường Q 15m là điểm ranh giới nên không thể hiện được chiều ngang, chiều dài chạy dọc theo ranh giới giữa hai thửa đất đến mét thứ 12,35m thì chiều ngang được thể hiện là 0,34m, tổng diện tích đất tranh chấp là 3,8m². Vị trí đất tranh chấp được ông T1 đã xây phần móng và còn để trống chưa xây dựng nhà.

[5]. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất lấn chiếm là 5m², sau đó thay đổi yêu cầu khởi kiện, buộc bị đơn trả lại diện tích đất là 3,8m². Tuy nhiên, qua xem xét hồ sơ nguồn gốc của thửa đất nguyên đơn đang sử dụng, có mặt tiền tiếp giáp đường Q là 5,1m, diện tích là 178,5m² nhưng khi được tặng, cho ông T3, bà A và bà An t cho bà H thì kích thước thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 473453 ngày 10/9/2007 (hiện bà H đang sử dụng) có mặt tiền tiếp giáp đường Q là 5,2m (hơn 0,1m) và diện tích thửa đất là 209,8m² (hơn 31,3m²). Theo Bản đồ địa chính khu vực vị trí đất tranh chấp được đo, vẽ năm 2003 do Văn phòng đăng ký đất đai-Chi nhánh thị xã A lưu trữ và cung cấp thì ranh giới giữa thửa đất số 30 của nguyên đơn sử dụng và số 31 của bị đơn sử dụng là liền nhau, không có khoảng đất trống nào khác giữa hai thửa đất. Hơn nữa, bà H được nhận tặng, cho và sử dụng thửa đất số 30 từ năm 2019 còn ông T1 sử dụng thửa đất 31 từ năm 2010, việc phát sinh tranh chấp ranh giới giữa hai thửa đất giữa ông T1 và chủ cũ của thửa đất số 30 là ông T3, bà A từ năm 2016, đã được UBND phường A hoà giải không thành vào ngày 04/8/2016 nhưng ông T3, bà A đã không khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp phần ranh giới với ông T1 mà ông T3, bà A đã chuyển quyền sử dụng thửa đất nói trên cho bà H vào tháng 11 năm 2019. Vì vậy, ông T3, bà A không còn quyền khởi kiện ông T1 để tranh chấp ranh giới về thửa đất đã tặng cho bà H. Đối với bà H bắt đầu sử dụng thửa đất số 30 từ năm 2019 có ranh giới với thửa đất số 31 mà ông T1 đã xây phần móng từ năm 2016 nên ông T1 không có hành vi lấn chiếm ranh giới với diện tích 3,8m² đất của bà H như yêu cầu khởi kiện. Qua xem xét hồ sơ về nguồn gốc của các thửa đất nguyên đơn, bị đơn đang sử dụng và những nhận định nêu trên, xét thấy, yêu cầu khởi kiện của bà H buộc ông T1 phải trả lại diện tích đất lấn chiếm 3,8m² đất là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[6]. Về chi phí Tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.000.000đ, nguyên đơn đã tạm ứng. Vì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ tiền chi phí định giá. Nguyên đơn đã nộp đủ tiền chi phí định giá là 4.000.000đ (Bốn triệu đồng).

[7]. Về án phí: Theo khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội thì nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ .

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 1 Điều 235 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 100, Điều 202, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H, về việc yêu cầu ông Phan Tấn T1, phải trả lại diện tích đất là 3,8m².

2. Về chi phí Tố tụng: Buộc bà Nguyễn Thị H, phải chịu 4.000.000đ chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản giá. Bà H đã nộp đủ tiền chi phí Tố tụng.

3. Về án phí: Buộc bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A, tỉnh Gia Lai theo biên số 0006720 ngày 12 tháng 6 năm 2023.

4. Thời hạn kháng cáo: Trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án (Ngày 28/6/2024) các đương sự có quyền kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Gia Lai
- VKSND thị xã A;
- Chi cục THADS TX A;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn.

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

Mai Trung Toàn

