

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TP. PHAN RANG - THÁP CHÀM
TỈNH NINH THUẬN**

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

Bản án số: 61/2023/DS-ST

Ngày: 25-10-2023

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất bị
lấn chiếm

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PHAN RANG- THÁP CHÀM,
TỈNH NINH THUẬN**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Trần Thanh Thu

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Huỳnh Sinh

2. Bà Nguyễn Thị Minh Trâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Hoàng Vân – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang- Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Phan Rang- Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Như Y – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 10 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang-T, tỉnh Ninh Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 104/2022/TLST-DS ngày 26 tháng 5 năm 2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất bị lấn chiếm” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 74/2023/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 10 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Vương Thị Q, sinh năm 1963; (Có mặt).

Địa chỉ: Khu phố A, phường Đ, thành phố P-T, tỉnh Ninh Thuận.

Bị đơn: Ông Trần Đình T, sinh năm: 1977; (Có mặt).

Địa chỉ: Khu phố A, phường Đ, thành phố P-T, tỉnh Ninh Thuận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Trần Văn T1, sinh năm 1965;

- Bà Trần Thị Minh C, sinh năm 1972;

Đại diện theo ủy quyền của ông T1, bà C: Ông Trần Đình T, sinh năm 1977; (Có mặt)

- Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1976; (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Khu phố A, phường Đ, thành phố P-T, tỉnh Ninh Thuận.

- Bà Trần Thị B, sinh năm 1964; (Vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn L, xã N, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn Khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn là bà Vương Thị Q trình bày:

Bà Vương Thị Q được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 11 diện tích 926m² tại phường Đ vào ngày 05/01/2013 (sau đây gọi là thửa đất số 29). Nguồn gốc thửa đất là đất của Hợp tác xã cấp cho riêng bà. Quá trình sử dụng thửa đất số 29 thì lúc đầu bà làm nho, trồng bắp, sau đó bà không làm nữa thì bà cho người khác thuê đất 02 đến 03 năm nay. Hiện nay, bà đang quản lý đất.

Đất của ông Trần Đình T kề với thửa đất của bà ở hướng nam. Ông T đã xây dựng 01 ngôi nhà cấp 4 ở hướng Tây thì không lấn vào phần đất của bà. Sau đó, ông T tiếp tục xây dựng 01 nhà vệ sinh và chuồng gà phía sau ngôi nhà cấp 4 ở phía tây thì lấn vào phần đất của bà. Do bà cho thuê đất nên không phát hiện, lúc bà phát hiện ông T lấn đất (không nhớ rõ ngày tháng năm), bà nói với ông T thì ông T không nói gì. Sau đó ông T lại tiếp tục xây dựng 01 nhà cấp 4 ở hướng Đông lấn vào phần đất của bà. Bà đã gửi đơn ra Ủy ban nhân dân phường Đ về việc ông T lấn vào phần đất đã được cấp sổ đỏ của bà. Ủy ban phường Đ hòa giải nhưng không thành nên bà khởi kiện ra Tòa án.

Khi được cấp đất thì ranh giới đất của bà và ông T có 01 bờ đất khoảng 40cm (của bà khoảng 20cm, của ông T khoảng 20 cm để làm lối đi chung để sản xuất). Vào năm 2013, khi bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không còn bờ đất này nữa.

Năm 2013, khi bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T chưa xây dựng ngôi nhà cấp 4 ở hướng Tây, chuồng gà, nhà vệ sinh, hàng rào lưới B40.

Bà cho rằng ông T lấn đất của bà khoảng 10cm ở hướng Đông chạy dọc hết thửa đất về hướng Tây (khoảng 0,1m x 103,33m = 10,333m²). Bà yêu cầu ông T trả lại phần diện tích đất lấn chiếm của bà theo đúng diện tích thửa đất số 29 đã được cấp Giấy chứng nhận cho bà. Ngoài ra, bà không yêu cầu gì khác.

Trong quá trình tham gia tố tụng, bị đơn là Trần Đình T trình bày:

Ông Trần Đình T, bà Trần Thị Minh T2, ông Trần Minh C đang quản lý thửa đất số 599 tờ bản đồ số 02 phường Đ. Nguồn gốc thửa đất số 599 tờ bản đồ số 02 phường Đ là đất nhận khoán cấp cho bà Trần Thị M (là mẹ của ông T, ông C, bà

T2) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do thị xã P-T cấp ngày 15/01/1993 (sau đây gọi là thửa đất số 599). Vào thời điểm nhận khoán, hộ gia đình ông gồm có các ông, bà Trần Thị M, Trần Văn T1; Trần Thị Minh C; Trần Đình T.

Bà Trần Thị M mất ngày 22/01/2015. Bà M có các người con gồm các ông, bà Trần Thị B, Trần Văn T1, Trần Thị Minh C, Trần Đình T.

Thửa đất số 29 của Q liên kề với thửa đất số 599 về phía Bắc. Khi ông T1 đang xây dựng gần xong nhà ở hướng Đ thì bà Q xuống phường trình báo về việc gia đình ông lấn chiếm 10 cm đất ở hướng Đông của bà Q. Ủy ban nhân dân phường đã xuống làm việc nhưng không thỏa thuận được.

Vào năm 2013, ông đã xây dựng ngôi nhà cấp 4 ở hướng Tây, chuồng gà, nhà vệ sinh, hàng rào lưới B40.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Q, ông không đồng ý vì ông không lấn chiếm đất của bà Q.

Trong quá trình tham gia tố tụng, đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T1, bà Trần Thị Minh C là ông Trần Đình T trình bày:

Ông Trần Văn T1 và bà Trần Thị Minh C thống nhất với trình bày của ông Trần Đình T. Ông T1, bà C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Q về việc gia đình ông, bà lấn đất của bà Q.

Trong quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Thu H trình bày:

Bà Nguyễn Thị Thu H là vợ của ông Trần Đình T, đang sống trên thửa đất số 599. Thửa đất số 599 có nguồn gốc là hộ bà Trần Thị M (mẹ chồng của bà), bà không liên quan cũng không tranh chấp gì đối với thửa đất số 599. Còn phần tài sản trên đất gồm căn nhà cấp 4 ở hướng Tây (xây dựng năm 2011), chuồng gà (xây dựng năm 2011), nhà vệ sinh (xây dựng năm 2011), hàng rào lưới B40 (xây dựng năm 2013) là tài sản chung của vợ, chồng bà. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Q, bà không đồng ý vì gia đình bà không lấn chiếm đất của bà Q.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị B vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và không có văn bản trình bày ý kiến.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Phan Rang- T, tỉnh Ninh Thuận phát biểu ý kiến:

- Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án.

- Về việc chấp hành pháp luật tố tụng của đương sự: các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

- Về quan điểm giải quyết nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà **Q** về yêu cầu việc ông **T** trả lại phần diện tích đất bị lấn chiếm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] *Quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết:* Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bị đơn có nơi cư trú tại **Khu phố A, phường Đ, thành phố P- T, tỉnh Ninh Thuận**. Căn cứ khoản 9 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS), tranh chấp giữa các đương sự là “Tranh chấp quyền sử dụng đất bị lấn chiếm”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang- **T, tỉnh Ninh Thuận**.

[1.2] *Về sự vắng mặt của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Trần Thị B**:* Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng cho bà **Trần Thị B** nhưng bà không đến tham gia tố tụng cũng không có văn bản trình bày ý kiến gửi Tòa án. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà **Trần Thị Bích**.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Về quyền sử dụng thửa đất tranh chấp:

Thửa đất số thửa đất số 29, tờ bản đồ số 11 tại **phường Đ** được Ủy ban nhân dân thành phố P-T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 363637 ngày 05/01/2013 cho bà **Vương Thị Q**, có nguồn gốc do công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất. Do đó, thửa đất số 29, tờ bản đồ số 11 tại **phường Đ** thuộc quyền sử dụng của bà **Vương Thị Q**.

Thửa đất số 599 tờ bản đồ số 02 tại **phường Đ** là đất nhận khoán được Ủy ban nhân dân thị xã P-T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/01/1993 cho bà **Trần Thị M**.

Vào thời điểm cấp đất nhận khoán, hộ bà **Trần Thị M** gồm có các ông, bà **Trần Thị M, Trần Văn T1; Trần Thị Minh C; Trần Đình T**. Ngày 22/01/2015, bà **Trần Thị M** mất. Bà **M** có các người con gồm các ông, bà **Trần Thị B, Trần Văn T1, Trần Thị Minh C, Trần Đình T**. Do đó, thửa đất số thửa đất số 599 tờ bản đồ số 02 tại **phường Đ** thuộc quyền sử dụng của các ông, bà **Trần Văn T1, Trần Thị Minh C, Trần Đình T, Trần Thị Bích**.

[2.2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Tại Biên bản hòa giải ngày 05/5/2022 tại Ủy ban nhân dân phường Đ có nội dung: “Qua trao đổi cùng hội đồng đi đến thống nhất một số nội dung như

sau: Về phía anh **T** lấn qua 10cm thì yêu cầu phải trả lại phần lấn cho gia đình bà **Q**. Về xây dựng anh **T** sai theo quy định của pháp luật. Hai bên không thống nhất với nhau về buổi hòa giải không thành”.

Tuy nhiên, tại Công văn số 194/UBND ngày 10/8/2023 của Ủy ban nhân dân phường **Đ** xác định: “Về phần đo đạc tại thời điểm bà **Vương Thị Q** kiến nghị ông **Trần Đình T** lấn đất, UBND phường tiến hành đo đạc bằng thước đo tay nên thể hiện còn thiếu 10cm bên phần đất của bà **Q**, do tại thời điểm đo đạc chỉ đo đạc thửa đất của bà **Q**, không đo đạc các thửa liên kề do đó có sự chênh lệch về diện tích. UBND phường hòa giải trên cơ sở để hòa giải. Phần diện tích 10cm do phường đo đạc chưa có độ chính xác, chủ yếu bằng thủ công thước dây nên kích thước có sự chênh lệch so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà **Vương Thị Q**”.

Theo xác định của UBND phường, biên bản xem xét thẩm định, tại chỗ trình bày của nguyên đơn, bị đơn, ranh giới hiện nay giữa hai thửa đất là hàng rào lưới B40 do phía nhà ông **T** rào lưới và tường nhà cấp 4 do ông **T1** xây dựng.

Để xác định diện tích đất tranh chấp bị lấn chiếm, trên cơ sở đơn yêu cầu đo đạc của bà **Q**, Văn phòng **Đ- Chi nhánh P-T** có sự tham gia đo đạc của cán bộ Văn phòng **Đ**, đã tiến hành đo đạc thửa đất số 29, tờ bản đồ số 11 tại phường **Đ** với sự có mặt của bà **Q**, ông **T**; Bà **Q** đã xác định và chỉ mốc giới phần đất tranh chấp cho Văn phòng **Đ - Chi nhánh P-T**.

Theo Trích lục bản đồ địa chính số 958/VPĐKĐĐNT-CNPRTC ngày 20/3/2023 của Văn phòng **Đ- Chi nhánh P-T** xác định: Diện tích đất (ABCDKJG) là 926 m² đã cấp Giấy chứng nhận; Diện tích đất (ABCDEJG) là 159m² thuộc Giấy chứng nhận hộ bà **Q** không sử dụng; Phần diện tích (EDMLIJ) là 822 m² do bà **Q** xác định, trong đó có diện tích (DMLIJK) là 55,4 m² nằm ngoài Giấy chứng nhận của bà **Q**.

Sau khi xem Trích lục bản đồ địa chính số 958/VPĐKĐĐNT-CNPRTC ngày 20/3/2023 của Văn phòng **Đ- Chi nhánh P-T**, bà **Q** không yêu cầu đo đạc lại và đồng ý giải quyết tranh chấp theo Trích lục bản đồ địa chính số 958/VPĐKĐĐNT-CNPRTC ngày 20/3/2023 của Văn phòng **Đ- Chi nhánh P-T**.

Phần diện tích (DMLIJK) là 55,4 m² nằm ngoài Giấy chứng nhận của bà **Q** là phần diện tích ở hướng nam, giáp ranh với thửa đất số 599 của gia đình ông **T**.

Ngoài ra, bà **Q** cho rằng: vào năm 2013, khi bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông **T** chưa xây dựng ngôi nhà ở hướng Tây, chuồng gà, nhà vệ sinh, hàng rào lưới B40 nhưng theo Trích lục bản đồ địa chính số 958/VPĐKĐĐNT-CNPRTC ngày 20/3/2023 của Văn phòng **Đ- Chi nhánh P-T**,

phần diện tích bà **Q** cho rằng ông **T** lấn chiếm đất của bà nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện về tranh chấp quyền sử dụng đất bị lấn chiếm của nguyên đơn

[3] Xét ý kiến về việc giải quyết vụ án của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phan Rang- **T, tỉnh Ninh Thuận** là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận toàn bộ nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, trích lục bản đồ địa chính là 3.479.000 đồng. Bà **Q** đã nộp đủ chi phí tố tụng.

[5] Về án phí:

Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 9 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Khoản 2 Điều 227; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 160, 163, 164, 165 của Bộ luật Dân sự; Các Điều 166, 170, 179, 203 của Luật đất đai; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà **Vương Thị Q** về việc yêu cầu bị đơn là ông **Trần Đình T** trả lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm.

(Kèm theo Trích lục bản đồ địa chính số 958/VPĐKĐĐNT-CNPRTC ngày 20/3/2023 của **Văn phòng Đ- Chi nhánh P-T**).

2. Về chi phí tố tụng: Bà **Vương Thị Q** phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, trích lục bản đồ địa chính và đã nộp đủ.

3. Về án phí: Bà **Vương Thị Q** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0004098 ngày 20/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Rang-**T, tỉnh Ninh Thuận**. Bà **Vương Thị Q** đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Án xử công khai sơ thẩm; có mặt nguyên đơn, bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông **Trần Văn T1**, bà **Trần Thị Minh C**, bà **Nguyễn Thị Thu H**, quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; Vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà **Trần Thị B**, quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ Bản án.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- TAND tỉnh Ninh Thuận;
- VKSND Tp. Phan Rang- Tháp Chàm;
- Chi cục THADS Tp. Phan Rang- Tháp Chàm;
- Lưu (HS, AV)./.

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

Trương Trần Thanh Thu