

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN QUẾ SƠN
TỈNH QUẢNG NAM**

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

Số: 44/2018/DS-ST.

Ngày: 23/11/2018.

V/v: “Tranh chấp
quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN QUẾ SƠN, TỈNH QUẢNG NAM**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trần Nguyên Vỹ.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phan Duy Phương.
2. Bà Trần Thị Ba.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hồ Thu Thảo là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Quế Sơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Quế Sơn, tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 11 năm 2018, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân huyện Quế Sơn, tỉnh Quảng Nam xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 20/2017/TLST-DS ngày 04 tháng 7 năm 2017 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 81/2018/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 9 năm 2018, Quyết định hoãn phiên tòa số 75/2018/QĐST-DS ngày 19 tháng 10 năm 2018 và Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 82/TB-TA ngày 14 tháng 11 năm 2018, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Mai Thanh T, sinh năm 1956. *Có mặt.*

2. *Bị đơn:* Ông Phan Đ, sinh năm 1953. *Có mặt.*

Cùng trú tại: Thôn PN, xã QT, huyện QS, tỉnh Quảng Nam

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

- Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1955. *Có mặt.*

- Anh Mai Thanh H, sinh năm 1978. *Vắng mặt.*

- Chị Mai Thị Thanh D, sinh năm 1980. *Vắng mặt.*

- Chị Mai Thị Thanh S, sinh năm 1983. *Vắng mặt.*

- Anh Mai Thanh L, sinh năm 1985. *Vắng mặt.*

- Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1957. *Có mặt.*

- Chị Phan Thị V, sinh năm 1984. *Vắng mặt.*

- Anh Phan Công T, sinh năm 1986. *Có mặt.*

- Anh Phan Công T, sinh năm 1994. *Vắng mặt.*

- Chị Phan Thị T, sinh năm 1996. *Vắng mặt.*

Cùng trú tại: Thôn PN, xã QT, huyện QS, tỉnh Quảng Nam.

- Chị Phan Thị H, sinh năm 1983. *Có mặt.*

Địa chỉ: Thôn PD, xã QT, huyện QS, tỉnh Quảng Nam.

4. *Người làm chứng:*

- Ông Nguyễn Phước K. *Vắng mặt.*

- Ông Phan Minh H. *Vắng mặt.*

- Ông Nguyễn Văn T (*tên gọi khác: Nguyễn Phước T*). *Vắng mặt.*

- Ông Mai H. *Có mặt.*

- Ông Nguyễn Phước T. *Có mặt.*

- Ông Nguyễn T. *Vắng mặt.*

Cùng trú tại: Thôn PN, xã QT, huyện QS, tỉnh Quảng Nam.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 19/6/2017, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn - ông Mai Thanh T trình bày:

Ngày 27/10/1999, gia đình ông được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H243912 với thửa số 890, tờ bản đồ số 7, diện tích 144 m² tại thôn Phước Ninh, xã Quế Thuận, huyện Quế Sơn, tỉnh Quảng Nam. Nguyên thửa đất đó có nguồn gốc là đất ông xin của Hợp tác xã để sử dụng. Năm 2015, Ban quản lý dự án huyện Quế Sơn có đo đạc thửa đất 890 thì diện tích thửa đất là 113.4 m², trong đó nhà nước thu hồi của ông 29.1 m² đất để mở rộng đường ĐH7 nên diện tích đất của ông còn lại là 84.3m². So với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất của ông thiếu khoảng 60 m², nguyên nhân là do trước đây khi ông đi làm ăn xa thì ông Phan Đ lấn chiếm đất của ông khoảng 30 m² đất tại vị trí giáp phần đất nhà ông Đ và ông giao nhà nước 29,1 m² đất để mở rộng đường ĐH7. Quá trình giải quyết vụ án, ông yêu cầu Tòa án buộc ông Phan Đ trả lại cho ông diện tích đất đã lấn chiếm 30 m² nhưng tại phiên tòa ông yêu cầu ông Đ trả lại 19 m² đất, vị trí diện tích đất này lấy tường rào ông Đ làm chuẩn (và bao gồm diện tích tường rào) kéo rộng sang đất ông Đ và hình thể theo bản vẽ diện tích đất tranh chấp tại Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 08/12/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Quế Sơn. Ông không yêu cầu gì thêm.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn - ông Phan Đ trình bày:

Nguyên diện tích đất gia đình ông đang sử dụng gồm 01 thửa đất thổ cư diện tích 744m² và 01 thửa đất ruộng diện tích 331 m² đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H243872 ngày 27/10/1999. Khi ông làm nhà thì Hợp tác xã có đắp một con đường 1,5m đi ngang qua nhà ông, do đó thửa đất ruộng của ông tách ra 01 mảnh nhỏ không rõ diện tích và giáp ranh với đất vườn nhà ông. Sau đó, ông T có đến gặp ông mượn mảnh đất trên để làm nhà tạm bán phân thì

ông cho ông T mượn, khi nào ông cần thì ông T phải tháo dỡ. Giữa mảnh đất vườn của gia đình ông với mảnh đất ông T có ranh giới là 01 cây dúi và có bờ đất tự nhiên, bên phần đất vườn của ông cao hơn đất ông T. Đến năm 2010, vợ chồng ông T mời ban nhân dân thôn vào đóng cọc, căng dây phân ranh giới giữa đất của gia đình ông và đất của ông T thì gia đình ông mới đổ móng làm tường rào. Đến năm 2016, khi ông làm xong tường rào thì ông T xảy ra tranh chấp với gia đình ông. Nay ông T khởi kiện, yêu cầu gia đình ông trả lại cho ông T 19 m² đất đã lấn chiếm là hoàn toàn vô lý vì đất đã có ranh giới rõ ràng. Ông đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật. Ông không có yêu cầu gì thêm.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên nguyên đơn - bà Nguyễn Thị S thống nhất với phần trình bày và yêu cầu của ông Mai Thanh T và không có ý kiến bổ sung.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên bị đơn - bà Nguyễn Thị T, chị Phan Thị H và anh Phan Công T đều thống nhất với phần trình bày của ông Phan Đ và không có ý kiến bổ sung.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Quế Sơn, tỉnh Quảng Nam phát biểu ý kiến: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người làm chứng chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn vì diện tích đất hộ ông T không thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; giữa đất ông T với ông Đ có ranh giới là hàng rào kiên cố.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1]. Về tố tụng:

Diện tích đất tranh chấp thuộc thôn Phước Ninh, xã Quế Thuận, huyện Quế Sơn, tỉnh Quảng Nam. Quá trình sử dụng đất, ông T cho rằng ông Đ đã lấn chiếm 19 m² đất nên ông T khởi kiện, yêu cầu ông Đ trả lại diện tích đất đã lấn chiếm. Do đó, quan hệ pháp luật cần giải quyết là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt.

[2]. Về nội dung vụ án:

Về nguồn gốc đất và kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất: Theo ông T trình bày thì thửa đất số 890 có nguồn gốc là của Hợp tác xã, thời điểm đó ông làm Đội

trưởng của Hợp tác xã nên ông xin thừa đất để sử dụng và đến năm 1999 thì được UBND huyện Quế Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo ông Đ trình bày thì nguồn gốc thừa đất số 892 là gia đình ông được UBND huyện Quế Sơn cấp. Quá trình giải quyết, Tòa án đã yêu cầu UBND xã Quế Thuận, UBND huyện Quế Sơn và các cơ quan chuyên môn cung cấp hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Th và hộ ông Đ để chứng minh nguồn gốc sử dụng đất. Tuy nhiên, các cơ quan này đều có văn bản trả lời: “*Không có lưu trữ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông T và hộ ông Đ*”. Do đó, không có căn cứ pháp lý để xác định nguồn gốc đất và quá trình kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông T và hộ ông Đ. Tuy nhiên tại phiên tòa, ông T, bà S, ông T thừa nhận thừa đất số 890 có nguồn gốc là đất ruộng của ông Đ đang sử dụng và bà S thừa nhận vợ chồng bà có đến gặp ông Đ để hỏi mượn thừa đất trên.

Về kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ:

Căn cứ Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 29/11/2017 và Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thừa đất ngày 08/12/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Quế Sơn: Theo sự chỉ dẫn của ông T thì diện tích đất hộ ông đang quản lý, sử dụng (chưa bao gồm diện tích đất tranh chấp) là 125.3 m², lệch thiếu so với diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 18.7 m²; diện tích đất hộ ông Phan Đ đang quản lý, sử dụng (chưa bao gồm diện tích đất tranh chấp) là 852.4 m² lệch thừa so với diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 108.4 m²; diện tích đất tranh chấp theo sự chỉ dẫn của ông T là 24,9 m².

Tại phiên tòa, ông T khai: Thừa đất của ông có cạnh giáp với đường bê tông ĐH7 và đối chiếu lời khai này với bản đồ cấp đất theo Nghị định 64/CP là phù hợp.

Tại các biên bản xác minh ngày 04/9/2018 và 18/9/2018, Ban quản lý dự án huyện Quế Sơn (sau đây gọi là ban quản lý) cung cấp: “*Công trình đường ĐH7 từ xã Quế Thuận đi khu du lịch Suối Tiên do ban quản lý làm chủ thi công từ năm 2016. Công trình mở rộng đường ĐH7 từ 3.5 m lên 5.5m, tìm đường ĐH7 vào mép đường là 2.75 m. Diện tích đất của hộ ông T bị thu hồi để làm đường ĐH7 là 29.1 m². Trong đó, công trình đã thi công, mở rộng đường ĐH7 vào phần đất của ông T 1.05 m, phần diện tích còn lại để làm lề đường, mương nước hiện nay vẫn còn nằm trong hiện trạng sử dụng đất của hộ ông T*”. Đối chiếu với phiếu xác nhận kết quả đo đạc ngày 08/12/2017 thì hướng Tây thừa đất của ông T giáp với đường ĐH7 có cạnh dài 12.54 m, như vậy phần diện tích đất của ông T đã được sử dụng để mở rộng đường ĐH7 là 13.15 m² (12.54m x 1.05m).

Theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc ngày 08/12/2017, từ vị trí tìm đường ĐH7 đến vị trí ông T chỉ dẫn đo đạc là 3.30 m. Như vậy, vẫn còn một phần diện tích đất tính từ vị trí mép đường bê tông ĐH7 đến vị trí mà ông T chỉ dẫn đo đạc. Căn cứ cung cấp thông tin của ban quản lý và phiếu xác nhận kết quả đo đạc ngày 08/12/2017 thì diện tích đất mà ông T không chỉ dẫn đo đạc được tính từ mép

đường bê tông đến vị trí ông T chỉ dẫn đo đạc là $(3.30\text{ m} - 2.80\text{ m}) \times 12.54\text{ m} = 6.27\text{ m}^2$.

Từ các căn cứ trên, cộng diện tích đất ông T đang quản lý, sử dụng là 125.3 m^2 với phần diện tích đất đã được sử dụng để thi công mở rộng đường ĐH7 là 13.15 m^2 và phần diện tích đất ông T không chỉ dẫn đo đạc là 6.27 m^2 thì tổng diện tích đất của ông T là 144.72 m^2 và diện tích này chưa bao gồm diện tích đất tranh chấp. Như vậy, diện tích thửa đất số 890 có diện tích lớn hơn so với diện tích được ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về quá trình sử dụng đất:

Ông T và ông Đ đều thừa nhận: Giữa đất ông T với ông Đ có ranh giới là bờ đất, đất của ông Đ cao hơn đất ông T và có một cây dúi làm mốc để xác định ranh giới. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/11/2017 đã xác định được vị trí cây dúi nhưng bờ đất thì không còn do ông Đ đã xây dựng hàng rào kiên cố.

Ông Đ trình bày: Vào năm 2010, vợ chồng ông T có đã mời Ban nhân dân thôn vào đóng cọc, căng dây phân định ranh giới đất giữa gia đình ông với đất ông T thì gia đình ông mới đổ móng làm tường rào.

Tại biên bản xác minh ngày 11/9/2018, ông Nguyễn Văn T (còn gọi là Nguyễn Phước T- nguyên trưởng thôn PN, xã QT giai đoạn 2010 - 2013) cung cấp: *"Năm 2010, ông và ông Phan Minh H có thực hiện việc cắm cọc để xác định ranh giới đất giữa ông Mai Thanh T và ông Phan Đ. Sau khi cắm mốc xong thì ông Đ xây hàng rào theo ranh giới là từ cây dúi kéo ra đường bê tông 03 mét"*. Ông Phan Minh H (nguyên tổ trưởng tổ dân cư số 7, thôn PN, xã QT) cũng xác nhận: *"Ranh giới đất của hộ ông T và hộ ông Đ là một bờ đất, đất của ông Đ nằm cao hơn đất của ông T, lấy cây dúi làm mốc; vào năm 2010, ông T yêu cầu ban nhân dân thôn cắm mốc ranh giới giữa ông T và ông Đ thì ông cùng ông Nguyễn Ngọc T có đến cắm mốc ranh giới theo bờ đất, sau khi cắm mốc thì ông Đ xây dựng hàng rào và ông T không có ý kiến gì"*. Ông Phan Thanh S - Bí thư Chi bộ thôn PN cung cấp: *"Trước đây, ông H, ông T đại diện ban nhân dân thôn có đến đóng cọc và phân ranh giới giữa đất ông T và ông Đ"*.

Tại biên bản xác minh ngày 19/12/2018, UBND xã Quế Thuận cung cấp: *"Hộ ông Đ và ông T xảy ra tranh chấp quyền sử dụng đất từ tháng 10/2016. Trước đó giữa hai hộ không xảy ra tranh chấp gì..."*.

Như vậy có đủ căn cứ để khẳng định, lời khai của ông Đ phù hợp với lời khai của người làm chứng; ranh giới đất giữa ông T, ông Đ đã được phân định vào năm 2010, ranh giới lấy cây dúi làm mốc kéo thẳng ra đường bê tông 3 m, theo ranh giới này ông Đ đã xây dựng tường rào kiên cố từ năm 2010 và ông T không có tranh chấp.

Về hình thể thửa đất: Đối chiếu bản đồ cấp đất theo Nghị định 64/CP và phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 08/12/2017 thì thấy:

Hình thể của thửa đất số 890 theo sự chỉ dẫn của ông T là không có sự thay đổi so với hình thể thửa đất theo bản đồ cấp đất theo Nghị định 64/CP; hình thể của

thửa đất 890 công với diện tích đất tranh chấp theo sự chỉ dẫn của ông T là có sự thay đổi so với hình thể thửa đất theo bản đồ cấp đất theo Nghị định 64/CP.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 19/10/2018, ông Mai H trình bày: *“Thời điểm ông mượn đất của ông T để dựng máy gạo thì ranh giới giữa đất ông Đ và ông T là một đường thẳng từ cây dúi kéo ra nhưng hơi cong ở phần giáp với đường bê tông 3 mét ...”*. Tuy nhiên tại phiên tòa ông khai là: *“Ranh giới giữa đất ông Đ và ông T là bờ đất tính từ cây dúi kéo ra đường bê tông 3 m nhưng cong về hướng đất ông Đ chứ không thẳng”*.

Tại phiên tòa, ông T khai: *“Thấy ông Đ lấn xuống phần đất ở phía sau nhà. Do vậy ông thấy phần đất bị thu hẹp nhỏ lại và ranh giới giữa đất ông Đ và ông T là bờ đất tính từ cây dúi kéo thẳng ra hướng đường bê tông 3 m khoảng 1 m², sau đó cong lên hướng đất nhà ông Đ ra đến đường bê tông 3 m”*.

Như vậy, lời khai của ông H, ông T với ông T là mâu thuẫn về ranh giới đất, về hình thể thửa đất, không phù hợp với chỉ dẫn về ranh giới đất tranh chấp mà ông T đã chỉ dẫn. Do đó, việc ông H, ông T cho rằng ông Đ lấn chiếm đất của ông T là chưa đủ căn cứ.

Nguyên nhân diện tích đất ông Đ lệch thừa so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo ông Đ trình bày: Do gia đình ông coi nới từ các bờ sau nhà và ruộng trước nhà trong quá trình làm đường bê tông 3 mét. Theo biên bản xác minh ngày 18/9/2018, UBND xã Quế Thuận cung cấp: *“Nguyên nhân diện tích đất hộ ông Đ lệch thừa so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do quá trình sử dụng ông Đ có coi nới từ ruộng nước giáp với nhà ông T và ruộng nước 0.8 m”*. Tại biên bản xác minh ngày 11/9/2018, ông Nguyễn Phước Đình T xác nhận: *“Trước đây, ranh giới giữa nhà ông với nhà ông Đ là một ruộng nước, ruộng nước này vốn là đất của ông Đ, ông Đ tự nạo vét để làm ruộng. Hàng năm, gia đình ông Đ nạo vét ruộng đều lấn sang phần đất của nhà ông nên ông mới làm hàng rào kiên cố và chừa ruộng nước lại cho ông Đ”*. Như vậy, nguyên nhân ông Đ thừa đất không phải là do lấn chiếm của ông T.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Thanh T về việc yêu cầu ông Phan Đ trả lại cho ông diện tích đất lấn chiếm là 19 m².

[3] Về án phí: Ông T được miễn nộp do là người cao tuổi.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39 và khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 5 Điều 166, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Thanh T về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Mai Thanh T được miễn nộp. Hoàn trả cho ông T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Quế Sơn, tỉnh Quảng Nam theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006433 ngày 04/7/2017.

3. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (23-11-2018), đương sự không có mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Quảng Nam
- VKSND huyện Quế Sơn;
- Chi cục THADS huyện Quế Sơn;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký)

Nguyễn Trần Nguyên Vỹ