

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NAM**

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

Bản án số: 27/2023/DSST

Ngày: 19/5/2023

Về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

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

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Nguyễn Quốc Thiện**
- *Các Hội thẩm nhân dân:* Ông **Trịnh Ngọc Bằng**
Ông **Phạm Ngọc Vinh**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Trần Thị Khánh Vy**, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Hà** – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 51/2019/DS-ST ngày 27/6/2019 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/QĐST-DS ngày 06 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1967;

Quốc tịch: Việt Nam.

Địa chỉ: 7364N-39th AV-P-AZ-85051, USA (Hoa Kỳ).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm 1960; Địa chỉ: Thôn T, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. (Theo Văn bản ủy quyền ngày 04/4/2019); (có mặt).

- **Bị đơn:** Ông **Nguyễn Thanh T**;

Địa chỉ: Thôn T, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam; (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Lê Thị T2**, sinh năm 1955; địa chỉ: Thôn T, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam; (có mặt).

2. Ông **Nguyễn Việt P**, sinh năm 1991; địa chỉ: 7364N39 th A P AZ 85051,

Quốc tịch Việt Nam/USA; (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

3. Bà Nguyễn Thị Thu T3, sinh năm 1978; địa chỉ: Tổ I, B, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng; (có mặt).

4. Bà Nguyễn Thị Thu T4, sinh năm 1981; địa chỉ: Thôn X, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

5. Ông Nguyễn Y V, sinh năm 1984; địa chỉ: Tổ Y, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hoà; (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại các văn bản có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa những người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 1985 ông C là anh ruột bà T làm nghĩa vụ quân sự về khu đất đó hoang hóa. Ông C có trồng cây, thời gian sau ông Nguyễn Thanh T có thương lượng với ông C để ra làm nhà. Năm 2004, UBND thị xã T, nay là UBND thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị T tại thửa đất số 832, tờ bản đồ số 27, diện tích 142,2m². Mục đích sử dụng đất ở, thời gian sử dụng lâu dài, nhưng do điều kiện đời sống khó khăn, bà T chưa xây được nhà ở và tường rào chung quanh. Liên kề với thửa đất của bà T là hộ Nguyễn Thanh T, lúc này hai bên có thoả thuận chờ ngành cấp trên về đo và xác định ranh giới giữa hai bên thì hãy xây nhà và xây tường rào, tuy nhiên ông T2 không chờ mà xây nhà và tường rào lấn sang đất của bà T. Ngày 13/3/2015 bà T làm đơn gửi UBND xã T nhờ giải quyết, nhưng không thành rồi sau đó bà T tiếp tục thuyết phục ông T2 nhưng không được.

Ngày 20/3/2016, bà Nguyễn Thị T đi sang Hoa Kỳ để đoàn tụ gia đình với chồng, con, bà T đã làm giấy ủy quyền cho anh trai ruột là ông Nguyễn Văn C. Ngày 11/6/2018, ông Nguyễn Văn C gửi đơn đến UBND xã T xin được giải quyết lần 2, nhưng ông T2 vẫn một mực không chịu trả lại đất mà ông đã lấn chiếm khoảng 30 m² đất của bà T. Vậy, bà T làm đơn khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Thanh T phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm cho bà T.

Tại các văn bản có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa bị đơn trình bày:

Nhà của bị đơn đã được xây dựng từ năm 2000, có thể nói là ngôi nhà đầu tiên được xây dựng sau khi tuyến đường liên thôn xã T được xây dựng, trên thửa đất sau đó được vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00126 ngày 30/6/2004 của UBND thị xã T (nay là thành phố T), tỉnh Quảng Nam. Đến thời điểm hiện nay, ngôi nhà của ông T2 vẫn giữ nguyên trên thửa đất đã được cấp với một số sửa chữa nhỏ và tường rào quanh thửa đất, theo tường rào cũ đã bị hư hỏng và đúng như diện tích đã được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã

nêu trên. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản photo) mà bị đơn nhận được năm 2004 từ UBND xã T và chưa có thông báo hay quyết định thay đổi nào của cơ quan chính quyền địa phương đến thời điểm hiện nay. Hơn nữa, tình trạng bản gốc của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn đến nay vẫn chưa có thông tin chính thức nào cùng như việc đóng thuế hay các khoảng khác liên quan đến quyền sử dụng đất từ phía cơ quan có thẩm quyền. Mặt khác, trong các lần hòa giải ở xã trước đây, bị đơn vẫn chưa được chứng kiến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn cũng như so sánh đối chiếu để biết rõ là bị đơn đã vi phạm quyền sử dụng đất của nguyên đơn hay không. Trong các lần hòa giải ở UBND xã T, bị đơn chỉ được yêu cầu là nhượng bộ phần diện tích mà bên nguyên đơn cho là bị đơn đã sử dụng trái phép chứ không thực hiện việc đối chiếu và đo đạc phần diện tích đất theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bị đơn không chấp nhận. Ngược lại, theo sự chứng kiến của bị đơn và những người dân sinh sống tại thôn Tân Phú, xã T vào năm 2002 bên nguyên đơn đã tiến hành xây dựng nhà ở và đã dỡ bỏ vì xây dựng nhà trái phép dưới sự cưỡng chế của chính quyền địa phương. Hiện trạng tháo dỡ vẫn còn giữ lại đến thời điểm hiện nay. Ông T2 không lấn đất của nguyên đơn, nên yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, tôi không trình bày gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Việt P thống nhất trình bày của ông Nguyễn Văn C

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T2, ông Nguyễn Y V, bà Nguyễn Thị Thu T3, bà Nguyễn Thị Thu T3 thống nhất với nội dung trình bày của ông Nguyễn Thanh T.

Tòa án đã nhiều lần tiến hành tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải để các đương sự thống nhất với nhau về việc giải quyết vụ án, nhưng nguyên đơn và bị đơn không thống nhất được về việc giải quyết vụ án. Hôm nay, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam mở phiên tòa sơ thẩm xét xử công khai vụ án sơ thẩm để Hội đồng xét xử xem xét, quyết định.

Tại phiên tòa người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam có quan điểm: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị tạm ngừng phiên tòa để Tòa án có công văn hỏi cơ quan chuyên môn để làm rõ hộ bà T, ông T2 có thuộc diện bị thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không, nếu không thuộc diện bị thu hồi thì sau khi thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định thì hộ bà T và hộ ông T2 sẽ được

xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Có thu tiền sử dụng đất) theo diện nào?

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Theo đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất. Theo khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 xác định quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất có đương sự ở nước ngoài*” thuộc thẩm quyền của Tòa án tỉnh Quảng Nam.

[1.2] Tại phiên tòa, vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Việt P, Nguyễn Thị Thu T4, Nguyễn Y Vang. Tuy nhiên, những người này đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 288 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Hồ sơ kê khai đăng ký qua các thời kỳ của các thửa đất tranh chấp thì thấy:

Tại Công văn số 49/UBND-ĐC ngày 09/7/2021 của UBND xã T (Bút lục 80):

Theo hồ sơ 64/CP: Vị trí thửa đất bà Nguyễn Thị T sử dụng thuộc một phần thửa đất số 144, tờ bản đồ số 23, diện tích 64178m², loại đất Hg, do UBND xã quản lý và phân đường đất. Vị trí thửa đất ông Nguyễn Thanh T thuộc một phần thửa đất số 267, tờ bản đồ số 23, diện tích 6430m², loại đất N⁺, do UBND xã quản lý và phân đường đất. Vậy, bà T, ông T2 đều không kê khai sử dụng đất theo hồ sơ Nghị định 64/CP.

Theo hồ sơ lập theo Thông tư số 1990/2001 ngày 30/11/20001: Bà T kê khai đăng ký tại thửa 832, tờ bản đồ số 27, diện tích 142,2m², loại đất ở. Ông T2 kê khai đăng ký tại thửa đất số 822, tờ bản đồ số 27, diện tích 142,5m², loại đất ở.

Năm 2004, hộ Nguyễn Thị T và hộ ông Nguyễn Thanh T kê khai đăng ký các thửa đất trên để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà T kê khai đăng ký tại thửa 832, tờ bản đồ số 27, diện tích 142,2m², loại đất ở. Ông T2 kê khai đăng ký tại thửa đất số 822, tờ bản đồ số 27, diện tích 142,5m², loại đất ở, nhưng đến nay Ủy ban nhân dân xã T chưa bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất đã ký cho hộ ông T2 và hộ bà T quản lý sử dụng, lý do: Hộ ông T2 và hộ bà T, thuộc trường hợp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất nhưng hộ ông T2 và bà T chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định, ông T2 và bà T chưa được giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.2] Xét nguồn gốc đất và hiện trạng sử dụng:

Theo người đại diện theo uỷ quyền của bà T, thửa đất được ông C anh bà T khai hoang từ năm 1985 để trồng cây. Năm 2004, bà T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 142,2m² nhưng bà T chỉ xây phần móng nhà, chưa làm nhà, chưa xây tường rào.

Theo ông Nguyễn Thanh T, năm 2000 ông T2 xây dựng nhà ở cấp 4 và tường rào, đến năm 2014 ông T2 sửa chữa lại tường rào kiên cố sử dụng cho đến nay.

Cả ông T2 và bà T mặc dù Ủy ban nhân dân thị xã (thành phố) T ký ban hành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng các hộ bà T, ông T2 chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định nên chưa được cơ quan có thẩm quyền giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hơn nữa, hiện trạng diện tích sử dụng đất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ không phù hợp với diện tích được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các hộ. Do đó, không thể căn cứ vào diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông T2 và bà T cấp cấp cho Tòa án để xem xét giải quyết. Do vậy, cần xem xét hiện trạng sử dụng đất của các đương sự theo kết quả đo đạc xem xét thẩm định tại chỗ và bản đồ theo cơ sở dữ liệu VN.2000 được Sở Tài nguyên và môi trường Quảng Nam duyệt ngày 29/6/2017 để xem xét giải quyết vụ án là phù hợp.

Thửa đất 822, tờ bản đồ số 27 của ông Nguyễn Thanh T theo cơ sở dữ liệu duyệt ngày 29/6/2017 là thửa 789, tờ bản đồ số 28, diện tích 204.4m².

Thửa đất 832, tờ bản đồ số 27 của Nguyễn Thị T theo cơ sở dữ liệu duyệt ngày 29/6/2017 là thửa 790, tờ bản đồ số 28, diện tích 90.9m².

Xét thấy, ông T2 làm nhà ở và xây hàng rào kiên cố từ năm 2000, đến năm 2014 thì ông T2 xây dựng hàng rào kiên cố được UBND xã T xác nhận tại Biên bản xác minh ngày 22/02/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam, hiện trạng sử dụng đất của ông T2 không thay đổi từ trước đến nay. Theo đo đạc cơ sở dữ liệu duyệt ngày 29/6/2017 diện tích sử dụng của ông T2 là 204.4m² là phù hợp.

Bà Nguyễn Thị T kê khai được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2004, nhưng đến nay bà T vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện trạng thửa đất của bà T chỉ có móng nhà ngoài ra không có tài sản gì khác, không có ranh giới cụ thể. Theo đo đạc cơ sở dữ liệu duyệt ngày 29/6/2017 thì thửa đất của bà T có diện tích 90.9m², đây là diện tích thực tế để xem xét diện tích sử dụng của bà T qua các thời kỳ.

Căn cứ vào sơ đồ lồng ghép giữa mảnh trích đo của Văn phòng đăng ký với bản đồ cơ sở dữ liệu do Sở Tài nguyên và môi trường Quảng Nam duyệt ngày 29/6/2017 (Bút lục 106) kèm theo Công văn số 162/VPĐKKĐĐ-ĐĐ-QH ngày 20/02/2023 về việc cung cấp chứng cứ của Văn phòng đăng ký đất đai Quảng Nam thì diện tích đất tranh chấp nằm trong hiện trạng sử dụng đất của bị đơn ông Nguyễn Thanh T sử dụng và nằm trong diện tích đất của ông Nguyễn Thanh T theo bản đồ cơ sở dữ liệu do Sở Tài nguyên và môi trường Quảng Nam duyệt ngày 29/6/2017.

[2.3] Xét yêu cầu của bà T buộc ông T2 trả lại diện tích đã lấn chiếm:

Theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 20/12/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai Quảng Nam (BL58) thì ông Nguyễn Thanh T quản lý sử dụng diện tích 208.4m², bà Nguyễn Thị T quản lý sử dụng diện tích 108.5m². Diện tích các bên tranh chấp 21,7m² được xác định: Có 20,4m² (18,5m² + 1,9m²) nằm trong phần ranh giới của thửa đất thửa 789, tờ bản đồ số 28; có 1,0m² thuộc thửa đất 791, tờ bản đồ số 28 và có 0,3m² nằm trong ranh giới thửa 790, tờ bản đồ số 28 thuộc bản đồ cơ sở dữ liệu ngày 19/6/2017 (0,3m² do sai số trong quá trình đo đạc) (Bút lục 106).

Xét thấy, mục [2.2] đã nhận định về quá trình sử dụng, hiện trạng sử dụng các thửa đất của bà T và ông T2 qua các thời kỳ, xác định cơ sở dữ liệu duyệt ngày 29/6/2017 là hiện trạng sử dụng đúng và thực tế của các bên qua các thời kỳ. Trên cơ sở đó khẳng định diện tích đất tranh chấp bà T cho rằng ông T2 lấn chiếm nằm trong đất ông T2 và 1,0m² thuộc thửa 791, tờ bản đồ số 28 nên không thể cho rằng ông T2 lấn chiếm đất của bà T. Do đó, Hội đồng xét xử có cơ sở bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T.

[2.4] Tại phiên toà, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam đề nghị Tam ngừng phiên toà để Toà án có công văn hỏi cơ quan chuyên môn để làm rõ hộ bà T, ông T2 có thuộc diện bị thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không, nếu không thuộc diện bị thu hồi thì sau khi thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định thì hộ bà T và hộ ông T2 sẽ được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Có thu tiền sử dụng đất) theo diện nào? Qua xem xét yêu cầu tạm ngừng phiên toà của Đại diện Viện kiểm sát là không cần thiết. Bởi lẽ, trong quá trình thu thập chứng cứ, Toà án nhân dân tỉnh Quảng Nam đã nhiều lần yêu cầu Ủy ban nhân dân thành phố T cung cấp thông tin để giải quyết vụ án. Tại các công văn số 838/UBND-TNMT ngày 09/5/2022 (Bút lục 96) và Công văn số 986/UBND -TNMT ngày 21/5/2022 (Bút lục 97) Ủy ban nhân dân thành phố T trả lời 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (Đ 386120 và Đ 386122) chưa được bàn giao cho hộ ông T2, bà T (hiện đang lưu giữ tại xã Tam Phú) và

chưa được thu hồi, cũng như chưa hướng dẫn lập thủ tục kê khai, đăng ký, cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng

[4] Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản tranh chấp: 9.000.000 đồng nguyên đơn bà Nguyễn Thị T phải chịu (đã nộp)

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 26, 37, 157, 149, 158 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 203 Luật Đất đai 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, xử:

[1] Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” đối với bị đơn ông Nguyễn Thành Tuấn.

(Sơ đồ hiện trạng diện tích đất tranh chấp có bản vẽ kèm theo).

[2] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 đồng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000317 ngày 27/6/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam.

[3] Chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản tranh chấp: 9.000.000 đồng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T phải chịu (đã nộp).

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 thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt bản án hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử lại theo trình tự phúc thẩm.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKS tỉnh Quảng Nam;
- Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Đã ký

Nguyễn Quốc Thiện