TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH NINH THUẬN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số 14/2018/DS-PT
Ngày 17-4-2018
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất do lấn chiếm

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Trang

Các Thẩm phán: Ông Võ Văn Lập

Ông Hàng Lâm Viên

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Hải Thu – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thắng – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 4 năm 2018 tại Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 48/2017/TLPT-DS ngày 08 tháng 12 năm 2017 về "*Tranh chấp quyền sử dụng đất do lấn chiếm*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 30/2017/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2017 của Toà án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 08/2018/QĐ-PT ngày 29 tháng 3 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 07/2018/QĐ-PT ngày 06 tháng 4 năm 2018 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Mai Thị Minh D** – Sinh năm: 1987 (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: **NLQ1** – Sinh năm: 1983 (Theo Giấy ủy quyền ngày 25/8/2017) (có mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn A, xã V, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

2. *Bị đơn:* Bà **Nguyễn Thị Q** – Sinh năm: 1940 (vắng mặt);

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

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: **NLQ7** – Sinh năm: 1975 (Theo Hợp đồng ủy quyền được công chứng ngày 04/10/2017) (có mặt).

Địa chỉ: Khu K, phường T, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

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

3.1. **NLQ1** – Sinh năm: 1983 (có mặt);

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

3.2. **NLQ2** – Sinh năm: 1963 (vắng mặt);

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

3.3. **NLQ3** – Sinh năm: 1966 (vắng mặt);

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

3.4. **NLQ4** – Sinh năm: 1970 (vắng mặt);

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

3.5. **NLQ5** – Sinh năm: 1977 (vắng mặt);

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

3.6. **NLQ6** – Sinh năm: 1972 (vắng mặt);

Địa chỉ: Khu phố 7, phường T, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận

3.7. **NLQ7** – Sinh năm: 1975 (có mặt).

Địa chỉ: Khu K, phường T, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận

NLQ2, NLQ3, NLQ4, NLQ5, NQ6 ủy quyền cho NLQ7 tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày 04/10/2017.

4. *Người kháng cáo*: NLQ7 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là NLQ1 trình bày:

Thửa đất số 586 tờ bản đồ số 24 xã S có nguồn gốc là đất của bà A ở thôn T, xã S. Năm 2015, bà Mai Thị Minh D nhận chuyển nhượng thửa đất trên. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà D đã đăng ký kê khai và được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho bà D theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 543966 ngày 02/7/2015. Khi nhận đất để canh tác, sử dụng thì không rõ ranh giới với thửa đất liền kề của bà Nguyễn Thị Q nên bà D có yêu cầu địa chính xã S xác định mốc giới giữa hai thửa đất, nhưng phía bà Q không đồng ý. Tại trích lục số 382 của Văn

phòng đăng ký đất đai chi nhánh N đã trích lục hiện trạng sử dụng đất thực tế đối với thửa đất số 586 của bà Mai Thị Minh D theo yêu cầu của bà D để làm cơ sở giải quyết vụ án thể hiện: diện tích thực tế đang sử dụng là 763,7 m^2 thiếu so với phần đất được công nhận quyền sử dụng đất là 336,3 m^2 (1.100 m^2 – 763,7 m^2). Phần diện tích bị thiếu của thửa 586 hộ bà Q đang canh tác. Nay bà D khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị Q phải trả lại phần đất này cho bà D.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Q trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm bà Q không làm bản trình bày về việc khởi kiện của bà D gửi cho Tòa án và vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 30/2017/DS-ST ngày 28/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận quyết định:

Căn cứ vào các điều 164, 166, 175 và 176 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 12, Điều 166 và Điều 203 Luật Đất đai; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị Minh D.

Buộc bà Nguyễn Thị Q phải thu hoạch mía, cỏ đang trồng trên đất để lại một phần thửa đất số 586 tờ bản đồ số 24 xã S có diện tích 313,1 m^2 cho bà Mai Thị Minh D. Cự ly các cạnh là (6,68 x 45,17 x 7,34 x 45,22)m, được xác định theo trích đo số 1580 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh N kèm theo bản án.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền và nghĩa vụ của các bên trong thi hành án dân sự và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 02/11/2017, NLQ7 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 30/2017/DS-ST ngày 28/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận. Nội dung: *NLQ7 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Theo bản án sơ thẩm tuyên với nội dung: bà Nguyễn Thị Q có thửa đất số 587 lấn sang thửa đất số 586 của bà Mai Thị Minh Dn là 313,1m^2 và buộc bà Q phải trả phần đất trên cho bà D. Quyết định trên của Tòa án cấp sơ thẩm là chưa khách quan, thiếu dân chủ, không đúng quy định pháp luật, không đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho gia đình của bị đơn. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án.*

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện nhưng thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau: nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại 250 m^2 đất; bị đơn không thay đổi, bổ sung nội dung kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn tranh luận: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn, do nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu bị đơn trả lại 250 m^2 là tự nguyện, không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên chấp nhận và sửa bản án sơ thẩm.

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự đã được thẩm tra tại phiên tòa.

Sau khi Hội đồng xét xử phúc thẩm nghị án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

1. Về thủ tục tố tụng:

[1] Tại Tòa án cấp sơ thẩm đã không đưa NLQ1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án vào tham gia tố tụng là thiếu sót nhưng tại giai đoạn phúc thẩmTòa án cấp phúc thẩm đã khắc phục và NLQ1 cũng đồng ý do vậy đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

2. Về nội dung:

[2] Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết "*Tranh chấp quyền sử dụng đất do lấn chiếm*" là phù hợp pháp luật.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[3.1] Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn kháng cáo cho rằng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà Nguyễn Thị Q là bị đơn là không đúng mà bị đơn phải là tất cả các thành viên trong hộ bà Q; Hộ bà Q không nhận được thông báo về việc hoãn phiên tòa của Tòa án theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét thấy: Trong hồ sơ thể hiện: tại giai đoạn sơ thẩm, bên phía bị đơn được Tòa án giao các tài liệu chứng cứ về việc khởi kiện của nguyên đơn do NLQ7 nhận thay (BL 44), bà Q không nhận Thông báo thụ lý vụ án nên Tòa án cấp sơ thẩm phải tiến hành thủ tục niêm yết (BL 15, 16, 17). Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm bị đơn cũng không làm bản trình bày ý kiến về việc khởi kiện của nguyên đơn gửi cho Tòa án, không nhận các văn bản tố tụng của Tòa án. Tại các bút lục 60, 63 có nội dung: *tại nhà bà Nguyễn Thị Q, địa chỉ T, S, N có ông Trần Văn T là cán bộ Tòa án và ông Lê Tấn L trưởng thôn đã tiến hành tống đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 24 và Quyết định hoãn phiên tòa số 04 cho bà Q, bà Q có mặt tại nhà nhưng không nhận. Cán bộ Tòa án đã đọc nội dung quyết*

định và thông báo ngày giờ xét xử cho bà Q và con bà Q nghe. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn là bà Nguyễn Thị Q là đúng pháp luật.

[3.2] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân (UBND) huyện N là cấp cho bà Nguyễn Thị Q, không phải cấp cho hộ bà Q, các thành viên trong hộ cũng không có khiếu nại về việc cấp này. Quá trình thụ lý giải quyết vụ án, phía bị đơn không hợp tác, không có yêu cầu Tòa án đưa các thành viên trong hộ vào tham gia tố tụng trong vụ án. Căn cứ vào nội dung văn bản ủy quyền ngày 04/10/2017 (BL 107, 108, 109), Tòa án cấp phúc thẩm đã đưa các thành viên trong hộ bà Q vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tại giai đoạn phúc thẩm là phù hợp, không làm thiệt hại đến quyền lợi của các đương sự. Vì vậy, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo: *hủy toàn bộ bản án sơ thẩm* của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với bị đơn.

[3.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn NLQ7 trình bày: diện tích đất của hộ bà Nguyễn Thị Q trước đây là được Hợp tác xã (HTX) T giao khoán và hộ bà Q được ưu tiên chọn vị trí đất trước trong đó có diện tích đất dưới bóng cây không tính vào diện tích của hộ bà Q.

[3.4] Theo các Công văn số 1603/UBND-NC ngày 23/6/2017 và Công văn số 124 CV/CNNP ngày 29/6/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận, Chi nhánh N (BL 25, 28) trả lời như sau: *Việc xác định vị trí thửa đất dựa vào bản đồ địa chính vì bản đồ địa chính là bản đồ chuyên dụng ngành đất đai trên đó thể hiện chính xác vị trí ranh giới, diện tích và một số thông tin địa chính của từng thửa đất, vùng đất. Bản đồ địa chính còn thể hiện các yếu tố đại lý khác liên quan đến đất đai được thành lập theo đơn vị hành chính cơ sở xã, phường, thị trấn và thống nhất trên phạm vi cả nước*.

[3.5] Thửa đất số 586 thuộc tờ bản đồ địa chính số 24 xã S, huyện N có diện tích 1.100 m^2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/7/2015 cho bà Mai Thị Minh D theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A và bà Mai Thị Minh D (BL 06).

[3.6] Thửa đất số 491 thuộc tờ bản đồ số 6 bản đồ 299 xã Phước Sơn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Q có diện tích 1.100 m^2 (BL 19) nay là thửa số 587 thuộc tờ bản đồ địa chính số 24 xã S, huyện N có diện tích 1.080 m^2. So với bản đồ 299 diện tích đất của hộ bà Q giảm 20 m^2.

[3.7] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/7/2015 cấp cho bà Mai Thị Minh D diện tích thửa 586 được giới hạn bởi các điểm (1,2,4,5,6,7,12,13,14,15). Theo trích lục bản đồ địa chính đo đạc thực tế ngày

04/4/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận, diện tích thực tế bà D đang sử dụng là 750,7m^2 gồm các điểm (15,2,4,5,14), thửa 585 đang sử dụng 32,9 m^2 gồm các điểm (1,2,15), thửa 587 của hộ bà Q đang sử dụng diện tích 316,4m^2 gồm các điểm (5,6,7,12,13,14).

[3.8] Cũng theo trích lục bản đồ địa chính nói trên thì thửa 587 được quy chủ cho hộ bà Nguyễn Thị Q có diện tích là 1.080 m^2 gồm các điểm (7,8,9,10,11,12) nhưng diện tích đất thực tế hộ bà Q đang sử dụng là 1.396,4 m^2 bao gồm cả diện tích đất đang tranh chấp 316,4m^2 gồm các điểm (5,6,7,12,13,14) của thửa 586. Như vậy, hộ bà Nguyễn Thị Q đã sử dụng diện tích đất nhiều hơn so với diện tích thuộc quyền quản lý sử dụng là 316,4m^2 đất. Bản án sơ thẩm đã buộc hộ bà Nguyễn Thị Q phải trả lại cho bà Mai Thị Minh D 313,1m^2 đất (theo đo đạc tại giai đoạn phúc thẩm là 316,4m^2 đất) là có cơ sở.

[3.9] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau: buộc bị đơn là hộ bà Nguyễn Thị Q phải trả cho nguyên đơn 250 m^2 đất, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: theo tờ bản đồ địa chính số 24 xã S thì thửa 587 có diện tích 1.080 m^2, nhưng theo đo đạc thực tế hiện trạng hộ bà Q đang sử dụng có diện tích là 1.396,4 m^2. Như vậy, hộ bà Q sử dụng diện tích lớn hơn so với diện tích trong bản đồ địa chính quy chủ cho bà Qlà 316,4 m^2. Do đó phải buộc hộ bà Q trả lại cho bà Dân 316,4 m^2 đất là phù hợp. Tại giai đoạn phúc thẩm nguyên đơn chỉ yêu cầu phía bị đơn trả 250 m^2 đất. Xét thấy: việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện, không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu là phù hợp với Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận.

Từ những phân tích, đánh giá chứng cứ như trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, không chấp nhận tranh luận của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn; Chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa. Sửa bản án sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị Q sinh năm 1940 theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án bà Q là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

Chi phí đo đạc, định giá tại cấp phúc thẩm bị đơn phải chịu và đã nộp đủ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Căn cứ vào các điều 164, 166, 175 và 176 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 12, Điều 166 và Điều 203 Luật Đất đai; Các điều 12, 48 Nghị quyết số

326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị Minh D.

Buộc bà Nguyễn Thị Q phải trả lại cho bà Mai Thị Minh D diện tích 250 m^2 đất gồm các điểm (5,6,13,14) thuộc thửa đất 586 tờ bản đồ số 24 xã S được xác định theo trích lục bản đồ địa chính ngày 04/4/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận. Bà Q phải thu hoạch toàn bộ cây trồng trên diện tích 250 m^2 đất nói trên.

Bà Nguyễn Thị Q được quản lý sử dụng 66,4 m^2 đất gồm các điểm (6,7,12,13) được xác định theo trích lục bản đồ địa chính ngày 04/4/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận.

Các đương sự liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quản lý đất đai để làm thủ tục đăng ký theo quy định của pháp luật.

Về án phí:

- Bà Nguyễn Thị Q được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm. Hoàn lại cho bà Q 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm (do NLQ7 nộp thay) theo Biên lai thu tiền số 0014577 ngày 13/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N.

- Bà Mai Thị Minh D không phải chịu án phí sơ thẩm, hoàn trả cho bà D 200.000 đồng (*Hai trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí (do NLQ1 nộp thay) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008019 ngày 02/6/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N.

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.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

(*Kèm theo trích lục bản đồ địa chính ngày 04/4/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận*)

Nơi nhận:
- Đương sự (9);
- VKSND tỉnh Ninh Thuận (1);
- TAND huyện N (1);
- Chi cục THADS huyện N (1);
- Phòng KTNV&THA (1);
- Lưu hồ sơ, án văn, HC-TP (3);

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Ngô Thị Trang