TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ Q
TỈNH QUẢNG TRỊ

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

Bản án số 01 /2021/DS-ST
Ngày 07/01/2021
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ Q

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Mai Thị Thu Hà

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Phước Chưởng và ông Nguyễn Văn Đồng

- ***Thư ký phiên toà***: Ông Nguyễn Khắc Thông -Thẩm tra viên Toà án nhân dân Thị xã Q.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thị xã Q tham gia phiên tòa***: Bà Phạm Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 30/12/2020; 07/01/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thị xã Q, tỉnh Quảng Trị, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 06/2020/TLST-DS ngày 28 tháng 02 năm 2020 và thụ lý bổ sung số 06a/2020/TLST - DS ngày 11tháng 6 năm 2020, về việc*"Tranh chấp Quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2020/QĐXX-ST ngày 04 tháng 12 năm 2020 giữa:

Nguyên đơn: Bà Ngô Thị L, sinh năm 1940, địa chỉ: Đội 2, thôn N, xã HL, Thị xã Q. Đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Ngô T, sinh năm 1968, địa chỉ: Số nhà 19, tổ 7, khu phố 3, phường A, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai (Văn bản ủy quyền ngày 25/02/2020). Có mặt.

Bị đơn: Ông Ngô D, sinh năm 1969 và bà Phan Thị T1, sinh năm 1972; địa chỉ: Đội 2, thôn N, xã HL, Thị xã Q. Có mặt.

Những người tham gia tố tụng khác:

Người làm chứng:

Ông Hồ C, sinh năm 1968, địa chỉ: Đội 2, thôn N, xã HL, Thị xã Q, tỉnh Quảng Trị. Vắng mặt.

Ông Nguyễn D, sinh năm 1968, địa chỉ: Đội 2, thôn N, xã HL, Thị xã Q, tỉnh Quảng Trị. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 24/2/2020; đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 9/6/2020; bản trình bày ý kiến đề ngày 25/6/2020; biên bản ghi lời khai ngày 02/11/2020; biên bản hòa giải ngày 15/5/2020, biên bản hòa giải ngày 7/9/2020; và tại phiên Tòa hôm nay; đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào tháng 8/2019, nguyên đơn có xây tường rào quanh vườn nhà của nguyên đơn nhằm mục đích chăn nuôi gà khép kín không để ảnh hưởng đến những nhà lân cận. Nguyên đơn xây dựng trên phần diện tích đất của nhà nguyên đơn nhưng ông Ngô D cho rằng gia đình nguyên đơn lấn chiếm đất của ông Ngô D và chửi tục, hăm dọa phá tường rào của nguyên đơn. Quá bức xúc, ngày 18/8/2019, nguyên đơn đã làm đơn nhờ UBND xã HL giải quyết. Ngày 5/9/2019 ban hòa giải và địa chính xã HL đã giải quyết và hòa giải mâu thuẩn giữa hai gia đình, sau đó đi đến thống nhất để nguyên hiện trạng đã xây dựng, buộc ông Ngô D sữa chữa lại tường rào mà ông Ngô D đã phá nhưng ông Ngô D không khắc phục sự việc mà đi đâu ông Ngô D cũng bảo gia đình nguyên đơn lấn chiếm đất ông Ngô D. Ngày 15/10/2019, nguyên đơn lại làm đơn nhờ UBND xã HL và địa chính làm việc và phân định ranh giới rõ ràng giữa hai gia đình. Ngày 8/01/2020, xã cử địa chính đo đạc lại phần diện tích đất của hai gia đình,căn cứ kết quả đo đạc bằng máy AIK đã xác định được mốc giới của thửa đất 411 và thửa đất 485 tờ bản đồ số 17; phía Đông Bắc giáp đất bà C Phía Tây Bắc giáp đất bà Hòa; phía Đông Nam là đường bê tông; phía Tây Nam giáp đất ông Ngô D. Qua đo đạc điểm 1 phía đường bê tông đất của nguyên đơn còn thiếu 0,9m; điểm 2 phía Tây Bắc đất của nguyên đơn thiếu 1,15m. Phần đất của nguyên đơn thiếu, phần đất ông Ngô D lại dư. Như vậy trừ phần đất mà gia đình nguyên đơn hiến làm đường thì ông Ngô D đã lấn chiếm phần đất của nguyên đơn gần 30m2.

Mảnh đất tại thửa đất số 411, tờ bản đồ số 17 tại đội 2, thôn N, xã HL, Thị xã Q có nguồn gốc là của bố mẹ chồng nguyên đơn khai hoang, trước năm 1975 thì ông Ngô M(anh chồng bà Ngô Thị L) sử dụng. Sau năm 1975 bà Ngô Thị L trở về quê hương, ở trên mảnh đất đó và khai hoang phục hóa. Trước khi được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất thì bà Ngô Thị L có đăng ký vào sổ địa chính tại UBND xã HL còn đăng ký vào năm nào thì nguyên đơn không nhớ rõ, sau đó bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích hơn 3 sào(tức hơn 1700m2). Năm 2006 thì được UBND huyện HLcấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 1749m2. Việc cấp, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do các cơ quan chức năng tự làm, không có ký hộ liền kề.

Tháng 8/2019, nguyên đơn làm tường rào ngăn cách giữa đất của nguyên đơn và đất nhà ông Ngô D, khi chuẩn bị làm hàng rào nguyên đơn có báo cho gia đình ông Ngô D(là hộ liền kề) nhưng ông Ngô D không ra nên nguyên đơn phải tự thi công tường rào, nguyên đơn và các con của nguyên đơn bàn bạc nên xây thụt vào để khỏi trở ngại về phần đất của mình và khỏi lấn chiếm bên cạnh. Nguyên đơn xây tường rào dựa trên cơ sở lấy mốc giới ở phía dưới lên vì ở đó ranh giới rõ ràng, vì chưa rõ ranh giới giữa vườn hai hộ nên nguyên đơn báo cho gia đình ông

Ngô D, ông Ngô D không ra, nguyên đơn xây tường rào theo hàng cây hàng năm làm hàng rào tạm(trước khi xây thì có hàng rào là những cây tre, hóp, trứng gà, mít); Nguyên đơn phá bỏ hàng rào cây cũ để xây tường rào mới. Dù biết rằng đất của mình còn thừa nhưng vì cứ nghĩ hơn thua gì chút đất để mất lòng nhau nhưng ông Ngô D cho rằng nguyên đơn lấn chiếm đất và phá tường rào mới xây, vì vậy nguyên đơn mới nhờ địa chính xã đo đạc lại, kết quả đo đạc theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phần đất của nguyên đơn thiếu 30m2. Vì vậy nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Ngô D, bà Phan Thị T1 phải trả lại phần đất ông Ngô D đã lấn chiếm cho nguyên đơn theo đúng ranh giới của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà địa chính đã đo đạc.

Tại đơn trình đề ngày 27/3/2020, biên bản ghi lời khai ngày 21/10/2020; biên bản hòa giải ngày 15/5/2020, biên bản hòa giải ngày 7/9/2020 và tại phiên Tòa hôm nay, bị đơn ông Ngô D và bà Phan Thị T1 trình bày:

Diện tích đất mà bị đơn sử dụng ở Đội 2, thôn N, xã HL, Thị xã Q, tại thửa đất số 458 tờ bản đồ số 17 có nguồn gốc là đất hương hỏa của cha mẹ ông Ngô D(ông Ngô Qvà bà Phan Thị C) để lại, được nhà nước công nhận hợp pháp. Từ năm 1975- 1985 do bà Phan Thị C(mẹ ông Ngô D) và ông Ngô Thương(anh trai ông Ngô D) sử dụng và đăng ký vào sổ đăng ký ruộng đất tại UBND xã HL. Từ năm 1986, bị đơn sử dụng cho đến nay và được UBND huyện HLcấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2006 với diện tích 978m2, mảnh đất phía Tây giáp đất nhà ông Nguyễn Nhân, phía Bắc giáp vườn bà Phan Thị H, phía Nam giáp kênh thủy lợi, phía Đông giáp vườn bà Ngô Thị L. Bốn phía giáp hộ liền kề đều có hàng rào tre, hóp làm ranh giới phân cách. Hiện tại phía Nam ranh giới bị xóa bỏ để làm đường bê tông, phía Đông bà Ngô Thị L tự xóa bỏ ranh giới là hàng rào tre, hóp cũ để xây tường rào bằng blo.

Từ năm 1975- 2019, bị đơn sử dụng đất ổn định, không tranh chấp theo ranh giới là hàng rào cây cối ngăn cách giữa hộ ông và hộ bà Ngô Thị L. Tháng 8/2019 khi bị đơn ra thăm vườn thì phát hiện hàng cây làm ranh giới giữa đất vườn nhà bị đơn và nhà bà Ngô Thị L bị xóa bỏ, thay vào đó là bức tường rào làm bằng bê tông dài 30m. Việc bà Ngô Thị L xây tường rào không có sự thống nhất giữa bị đơn và bà Ngô Thị L, bà Ngô Thị L không thông báo cho bị đơn biết để xác định ranh giới; khi xây tường rào bà Ngô Thị L tự ý đào phá hàng rào cũ bằng tre, hóp. Bị đơn có trình báo sự việc với công an xã HL; UBND xã HL đã hòa giải, hộ bà Ngô Thị L và bị đơn đã thống nhất giữ nguyên tường rào bê tông do bà Ngô Thị L xây dựng làm ranh giới giữa đất hai hộ.

Trước đây , bị đơn sử dụng đất theo đúng ranh giới là hàng rào cây cối giữa hai hộ; từ sau khi bà Ngô Thị L xây tường rào bê tông thì bị đơn sử dụng đất theo đúng ranh giới là tường rào bà Ngô Thị L xây. Bị đơn không làm thay đổi ranh giới giữa hai hộ. Bà Ngô Thị L khởi kiện bị đơn lấn chiếm đất của bà Ngô Thị L là hoàn toàn vô lý. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Ngô Thị L là sai vì không có chữ ký xác nhận của hộ liền kề là bị đơn, trong khi bị đơn

không có mặt thì bà Ngô Thị L dẫn cán bộ đo chồng lên đất của bị đơn. Diện tích đất của bị đơn có tăng thêm so với trước đây là do bị đơn khai hoang thêm, thể hiện ở trích lục 299 phần khai hoang mở rộng thêm ở phần tiếp giáp đất ông Nguyễn Nhân. Bị đơn không lấn chiếm đất của bà Ngô Thị L. Bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, tại biên bản và sơ đồ xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/6/2010, biên bản kiểm tra hiện trạng đất tranh chấp ngày 30/12/2020, cụ thể như sau:

- Hiện trạng sử dụng đất của hộ bà Ngô Thị L: Diện tích sử dụng là 1622m2. Phía Nam giáp đường bê tông: 54,14m; phía Bắc giáp đất hộ bà Phan Thị H: 46,20m; phía Tây giáp tường rào bà Ngô Thị L xây; 31,59m; phía Đông giáp đường khu dân cư: 30,64m;

-Hiện trạng sử dụng đất của hộ ông Ngô D: Diện tích sử dụng là 942m2. Phía Nam giáp đường bê tông: 35,35m; phía Bắc giáp đất hộ bà Phan Thị H: 21,21m; phía Đông giáp tường rào bà Ngô Thị L xây; 31,56m; phía Tây giáp đất hộ ông Nguyễn Nhân 39,22m

-Diện tích phần đất tranh chấp là: 30m2. Phía Nam giáp đường bê tông: 0,84m; phía Bắc giáp đất hộ bà Phan Thị H: 1,07m; phía Đông giáp tường rào bà Ngô Thị L xây; 31,56m; phía Tây giáp đất ông Ngô D đang sử dụng 31,39m;

- Tường rào bà Ngô Thị Lài xây dựng từ giáp đất bà Phan Thị H đến giáp đường bê tông thôn dài 31,56m từ kết cấu gồm 13 trụ bên tông, cao 1,7m (12x12), ba lối blo xi măng sát mặt đất, phía trên blo giăng lưới B40, cao 1,2m. Sát tường rào phần phía đất ông Ngô D còn tồn tại những cây tính từ đường bên tông đến đất bà Phan Thị Hòa bao gồm: 01 bụi hóp cách mép đường bê tông 0,9m, cách tường rào 0,2m; 01 cây trứng gà 6 tuổi cách tường rào 0,2m; 01 cây chuối cách tường rào 0,3m; một cây hóp cách tường rào 0,5m; 01 bụi hóp cách tường rào 0,1m; 02 cây tràm 4 tuổi cách tường rào 0,7m; 01 cây tràm 4 tuổi cách tường rào 0,6m; 01 cây mít 5 tuổi cách tường rào 0,2m; 01 cây tràm 4 tuổi cách tường rào 1,1m; 01 cây tràm 4 tuổi cách tường rào 0,85m; 01 bụi hóp sát tường rào; 01 bụi hóp cách tường rào 0,7m. Hiện trạng đất vườn của ông Ngô D là một vườn tràm 4 năm tuổi.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ; yêu cầu UBND xã HL, Văn phòng đăng ký đất đai - chi nhánh Thị xã Q, Văn phòng đăng ký đất đai - chi nhánh huyện Hải Lăng, văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Trị cung cấp toàn bộ hồ sơ về quy trình, thủ tục cấp giấy chúng nhận quyền sử dụng đất lần đầu, cấp đổi vào năm 2006 cho hộ bà Ngô Thị L và hộ ông Ngô D. Văn phòng đăng ký đất đai- chi nhánh huyện HLcó công văn trả lời căn cứ Nghị định số 31/ 2008/ NĐ-CP ngày 19/8/2008 của Chính Phủ về sát nhập địa giới hành chính xã HL, huyện HLvào địa giới hành chính của Thị xã Q. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, Phòng Tài nguyên và Môi trường Huyện HLđã tiến hành bàn giao toàn bộ hồ sơ, bản đồ, tài liệu đất đai trên địa bàn xã HL cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thị xã Q nên không cung cấp chứng cứ, tài liệu cho Tòa án. Văn phòng đăng ký đất đai - chi nhánh Thị xã Q không cung cấp được các chứng cứ tài liệu do Tòa án yêu cầu. UBND xã HL chỉ cung cấp được bản đồ địa chính

năm 2000, 2003, 2006 liên quan đến 2 thửa đất của hộ ông Ngô D và hộ bà Ngô Thị L.

Tại phiên Tòa, đại diện VKSND Thị xã Q phát biểu ý kiến, quan điểm về giải quyết vụ án như sau:

Về tuân theo pháp luật tố tụng dân sự: Việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán đảm bảo đúng các quy định tại các Điều 48, 195, 196, 198 từ Điều 203 đến Điều 211, Điều 220 của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi mở phiên tòa; Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định tại Điều 222 đến Điều 261 của Bộ luật tố tụng dân sự tại phiên tòa sơ thẩm, đảm bảo việc xét xử được khách quan, toàn diện, đúng pháp luật.Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định tại Điều 51, 236, 239 của Bộ luật tố tụng dân sự như: phổ biến nội quy phiên tòa; kiểm tra và báo cáo với Hội đồng xét xử danh sách những người được triệu tập đến phiên tòa…; Nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình được quy định tại các Điều 70, 71, 91, 96, Bộ luật tố tụng dân sự như Cung cấp tài liệu chứng cứ cho Tòa án, nộp tiền tạm ứng chi phí thẩm định, định giá tài sản, có mặt theo giấy triệu tập…Bị đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình được quy định tại các Điều 70, 72, 91, 96, Bộ luật tố tụng dân sự như Cung cấp tài liệu chứng cứ cho Tòa án, có mặt theo giấy triệu tập.

Về việc giải quyết vụ án:

Nguồn gốc thửa đất số 411, tờ bản đồ số 7, diện tích đất 1749m2 của bà Ngô Thị L được UBND huyện HLcấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 471641 ngày 20/11/2006 và thửa đất số 485, tờ bản đố số 17, diện tích 947m của ông Ngô D, bà Phan Thị T1 được UBND huyện HLcấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH074298 ngày 20/11/2006 ở đội 2, thôn N, xã HL, Thị xã Q đều do bố mẹ hai bên để lại, sử dụng ổn định từ năm 1975 đến nay, không có tranh chấp, được cơ quan nhà nước cấp giấy công nhận quyền sử dụng đất. Ranh giới giữa hai thửa đất được ông Dỏ và bà Lài xác định bằng hàng cây hóp, chè, trứng gà. Từ trước đến nay, Ông Ngô D và bà Lài đều sử dụng phần đất của mình tính từ ranh giới hàng rào cây và giữa hai bên không hề có tranh chấp về ranh giới. Sau đó vào tháng 9/2019 Bà Ngô Thị L tự ý phá bỏ hàng rào cũ xây hàng rào mới bằng bê tông cốt thép theo hàng cây hàng năm cắm làm hàng rào tạm (BL 58), và hiện nay hàng cây làm hàng rào cũ không còn. Sau đó giữa hai bên phát sinh tranh chấp về ranh giới, UBND xã HL đã đã hòa giải, bà Ngô Thị L và ông Ngô D đã thống nhất lấy ranh giới là hàng rào bà Lài đã xây làm ranh giới giữa hai hộ. Và trên diện tích 30m2 đất tranh chấp ông Dỏ trồng 05 cây tràm từ 4 đến 5 tuổi, đã được ông sử dụng ổn định từ trước khi cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Ngô D không hề lấn chiếm đất của bà Lài. Do đó, việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp đất và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ngô Thị L và ông Ngô D không đúng hiện trạng sử dụng đất, ranh giới sử dụng đất của hai hộ gia đình. Mặt khác, quá trình cấp đất, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Dỏ và bà Lài không hề biết, không ký hộ liền kề để xác định ranh giới, cơ quan có thẩm quyền không công khai bản mô tả ranh giới thửa đất để hai

bên xác định ranh giới mà hộ ông Dỏ và bà Lài chỉ nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi UBND xã HL có thông báo. Như vậy, quy trình cấp đất, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Ngô Thị L và ông Ngô D không đúng quy trình thủ tục và không đúng ranh giới sử dụng (tiểu mục 3.6 mục 3 phần I thông tư 29/2004/TT-BTNMT của bộ tài nguyên môi trường ngày 01/11/2004). Do đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Ngô Thị L và hộ ông Ngô D là sai về trình tự thủ tục và ranh giới sử dụng đất giữa hai hộ. Việc xem xét để hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AG 471641 ngày 20/11/2006 được UBND huyện Hải Lăng, tỉnh Quảng Trị cấp cho bà Ngô Thị L ở đội 2, thôn N, xã HL, Thị xã Q và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH074298 ngày 20/11/2006 được UBND huyện Hải Lăng, tỉnh Quảng Trị cấp cho ông Ngô D ở đội 2, thôn N, xã HL, Thị xã Q không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thị xã Q.

Căn cứ khoản 4, Điều 34 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 và khoản 4 Điều 32 của Luật tố tụng hành chính 2015 đề nghị Hội đồng xét xử chuyển vụ án đến Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị để giải quyết theo đúng thẩm quyền.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tranh tụng tại phiên Tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên Tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền:

Hộ bà Ngô Thị L được UBND Huyện HLcông nhận quyền sử dụng đất tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 474641 ngày 20/11/2006 tại Đội 2, thôn N, xã HL, huyện HL(nay là Thị xã Q) với diện tích 1749m2 tại thửa đất số 411 tờ bản đồ số 17. Nguồn gốc đất được công nhận trước năm 1975 là của bố mẹ chồng và anh ruột chồng bà Ngô Thị L. Sau năm 1975, bà Ngô Thị L khai hoang phục hóa và ở đó cho đến nay. Tháng 8/2019, bà Ngô Thị L phá bỏ hàng rào cũ bằng cây cối làm ranh giới giữa đất của hộ bà Ngô Thị L và đất của hộ ông Ngô D để xây hàng rào mới bằng blo và lưới B40. Bà Ngô Thị L tự xác định ranh giới để xây dựng hàng rào, không có sự chứng kiến, thống nhất của hộ ông Ngô D nên ông Ngô D cho rằng bà Ngô Thị L lấn chiếm đất của hộ ông và hăm dọa phá bỏ tường rào. UBND xã HL đã tiến hành đo đạc và hòa giải, thông nhất giữ hiện trạng là hàng rào mới xây làm ranh giới cố định giữa hai hộ gia đình bà Ngô Thị L và ông Ngô D. Qua đo đạc, bà Ngô Thị L cho rằng hộ ông Ngô D lấn chiếm đất của hộ bà nên khởi kiện ra Tòa án yêu cầu hộ ông Ngô D phải trả lại diện tích đất 30m2 mà hộ ông Ngô D đã lấn chiếm cho hộ bà Ngô Thị L là tranh chấp quyền sử dụng đất, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án Thị xã Q(Điều 26, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự)

[2] Về tố tụng: Tòa án Thị xã Q đã thụ lý vụ án, tiến hành mở phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải; xem xét thẩm định tại chỗ,thu thập chứng cứ

theo quy định của pháp luật, căn cứ vào các chứng cứ tài liệu, Tòa án đưa vụ án ra xét xử.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Hội đồng xét xử thấy rằng:

Hộ bà Ngô Thị L ở Đội 2 thôn N, xã HL, Thị xã Q được UBND huyện HLcấp giấy chứng nhận công nhận quyền sử dụng đất tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 471641 ngày 20/11/2006 với diện tích 1749m2, thửa đất số 411 tờ bản đồ số 7. Nguồn gốc đất được công nhận trước năm 1975 là của bố mẹ chồng bà Ngô Thị L, năm 1958 để lại cho vợ chồng anh chồng bà Ngô Thị L là ông Ngô M và bà Trần Thị Đoàn sử dụng. Năm 1975 ông Ngô M, bà Trần Thị Đoàn để lại cho vợ chồng bà Ngô Thị L, Ngô Giải. Bà Ngô Thị L đăng ký trong sổ đăng ký ruộng đất tại UBND xã HL với diện tích 1560m2(bút lục 78); Tại trích lục bản đồ 299 (bút lục 22,23) thể hiện diện tích đất hộ bà Ngô Thị Lài là 1708m2. Hộ bà Ngô Thị L được cấp giấy chứng nhận công nhận quyền sử dụng đất và cấp đổi vào năm 2006 với diện tích 1749m2. Bà Ngô Thị L thừa nhận quá trình cấp, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có ký hộ liền kề. Không cắm mốc ranh giới .

Hộ ông Ngô D ở Đội 2 thôn N, xã HL, Thị xã Q được UBND huyện HLcấp giấy chứng nhận công nhận quyền sử dụng đất tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH074298 ngày 20/11/2006 với diện tích 978m2, thửa đất số 458 tờ bản đồ số 7. Nguồn gốc đất được công nhận là của bố mẹ ông Ngô D là ông Ngô Qvà bà Phan Thị C để lại. Từ năm 1975- 1985 do mẹ ông Ngô D là bà Phan Thị C và anh trai ông Ngô D là ông Ngô Thương sử dụng. Năm 1984 ông Ngô Thương đi bộ đội, năm 1986 bà Phan Thị C chết nên chuyển giao cho ông Ngô D sử dụng cho đến nay. Bà Phan Thị C đăng ký trong sổ đăng ký ruộng đất tại UBND xã HL với diện tích 830m2(Bút lục 77) .Tại trích lục bản đồ 299 (bút lục 22,23) thể hiện diện tích đất hộ ông Ngô D là 906m2. Hộ ông Ngô D được cấp giấy chứng nhận công nhận quyền sử dụng đất và cấp đổi vào năm 2006 với diện tích 978 m2. Ông Ngô D cũng thừa nhận quá trình cấp, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có ký hộ liền kề, không cắm mốc ranh giới.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ(bút lục 50,51,52,53, 124, 125): Diện tích đất hộ bà Ngô Thị L sử dụng theo hiện trạng là 1622m2. Phía Nam giáp đường bê tông thôn : 51,14m; Phía Bắc giáp đất hộ bà Phan Thị H: 46,20 m; Phía Tây là bức tường do bà Lài xây: 31,56 m; Phía Đông giáp đường khu dân cư: 30.64m; Diện tích đất hộ bà Lài hiến làm đường bê tông thôn là 97m2.

Diện tích đất hộ ông Ngô D sử dụng theo hiện trạng là 942m2. Phía Nam giáp đường bê tông thôn : 35,35m; Phía Bắc giáp đất hộ bà Phan Thị H: 21,21 m; Phía Đông là bức tường do bà Lài xây: 31,56 m; Phía Tây giáp đất hộ ông Nguyễn Nhân 39,22m. Diện tích đất hộ ông Dỏ hiến làm đường bê tông thôn là 66 m2.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Đất hộ bà Ngô Thị L; hộ ông Ngô D sử dụng và được công nhận đều có nguồn gốc cha ông để lại; diện tích đất của hai hộ qua sổ Đăng ký ruộng đất, trích lục 299; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như thực trạng sử dụng đều có sự biến động.(1) Văn phòng đăng ký đất đai- Chi nhánh Thị xã Q; Văn phòng đăng ký đất đai- Chi nhánh huyện HLvà UBND xã HL đều

không cung cấp được cho Tòa án các chứng cứ, tài liệu như bản đồ địa chính, bản mô tả ranh giới về thửa đất, trích lục thửa đấtv.v.. do Tòa án yêu cầu với lý do hiện nay không lưu trữ hồ sơ liên quan đến quy trình cấp giấy công nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Ngô Thị L và hộ ông Ngô D. Bà Ngô Thị L, ông Ngô D và bà Phan Thị T1 đều thừa nhận khi cấp, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2006 đều không có ký hộ liền kề.(2) Thông tư 29/2004/TT-BTNMT ngày 01/11/2004 của Bộ Tài nguyên & Môi trường về việc hướng dẫn lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính, tại điểm b mục 3.6 quy định *"trường hợp thửa đất xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1,2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai hoặc có một trong các loại giấy tờ đó nhưng không ghi rõ tình trạng ranh giới chung của thửa đất với các thửa đất liền kề thì khi đo vẽ bản đồ địa chính, đơn vị đo đạc dựa vào tình hình sử dụng đất cụ thể, ý kiến của những người sử dụng đất liền kề để xác định ranh giới thửa đất,lập bản mô tả về ranh giới thửa đất..."* Vì vậy[từ (1)và (2)] Tòa án không có cơ sở để sử dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 474641 do UBND huyện HLcấp ngày 20/11/2006 cho hộ bà Ngô Thị L và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 074298 do UBND huyện HLcấp ngày 20/11/2006 cho ông Ngô D làm căn cứ để xem xét, giải quyết vụ án.

Mặt khác, bà Ngô Thị L, ông Ngô D và bà Phan Thị T1 đều thừa nhận khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có việc ký hộ liền kề, không cắm mốc ranh giới; hai hộ sử dụng hàng rào bằng cây cối làm ranh giới đất giữa hai hộ, mỗi bên sử dụng đất theo ranh giới là hàng rào cây cối nêu trên. Tháng 8/2019 bà Ngô Thị L phá bỏ hàng rào cây làm ranh giới đất giữa hai hộ để xây tường rào mới bằng blo. Bà Ngô Thị L tự xác định ranh giới giữa hai hộ để xây tường rào mới và sử dụng đất của bà theo hàng rào bà xây. Sau khi UBND xã HL tiến hành đo đạc, bà mới biết đất của hộ bà thiếu 30m2 so với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện tại hàng rào cũ đã bị bà Ngô Thị L phá bỏ, qua xem xét thẩm định thì hàng rào bà Ngô Thị L xây từ giáp đất bà Phan Thị H đến giáp đường bê tông nông thôn dài 31,56m. Trong diện tích 30 m2 bà Ngô Thị L tranh chấp có 05 cây tràm do ông Ngô D trồng đã 4 tuổi và một số bụi cây tre hóp sát ngay tường rào mới xây. Trước đây hộ ông Ngô D và hộ bà Ngô Thị L sử dụng đất ổn định, không tranh chấp theo ranh giới là hàng rão cũ cây cối, tre hóp. Từ khi Ngô Thị L phá bỏ hàng rào cũ xây dựng hàng rào mới thì ông Ngô D cũng như Bà Ngô Thị L sử dụng đất theo ranh giới là hàng rào bà Ngô Thị L xây. Điều 3 Nghị định số 91/2019/ NĐ-CP ngày 19/11/2019 quy định: " *Lấn đất là việc người sử dụng đất chuyển dịch mốc giới hoặc ranh giới thửa đất để mở rộng diện tích đất sử dụng mà không được cơ quan quản lý nhà nước về đất đai cho phép hoặc không được người sử dụng hợp pháp diện tích đất bị lấn đó cho phép*". Ông Ngô D và bà Phan Thị T1 không có hành vi làm dịch chuyển, thay đổi ranh giới, lấn chiếm trái phép đất đai. Vì vậy nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông Ngô D bà Phan Thị T1 trả 30m2 đất mà ông Ngô D lấn chiếm là không có cở sở, không được chấp nhận.

Tại phiên Tòa hôm nay, Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thị xã Q phát biểu ý kiến, quan điểm cho rằng: việc cấp giấy công nhận quyền sử dụng đất cho 2 hộ bà Ngô Thị L và ông Ngô D không đúng quy trình thủ tục và không dúng hiện trạng sử dụng, do đó quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Ngô Thị L và hộ ông Ngô D là sai. Việc xem xét quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai hộ bà Ngô Thị L và ông Ngô D không thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND Thị xã Q, vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử chuyển toàn bộ hồ sơ đến Tòa án nhân dân Tỉnh Quảng Trị để giải quyết theo thẩm quyền. Hội đồng xét xử thấy rằng: Quá trình thu thập chúng cứ,các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai không cung cấp được cho Tòa án các chứng cứ về quy trình thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hai hộ bà Ngô Thị L và Ngô D nên không có cơ sở để xem xét. Mặt khác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là khởi kiện bị đơn lấn chiếm đất đai, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thị xã Q(điểm a, khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự) .

Việc cấp giấy công nhận quyền sử dụng đất là hợp thức hóa quyền sử dụng đất dựa trên cơ sở thực tế hiện trạng sử dụng để công nhận; Quá trình cấp giấy công nhận quyền sử dụng đất hộ bà Ngô Thị L và hộ ông Ngô D đều thừa nhận không có ký hộ liền kề để xác định ranh giới thửa đất. Đất hộ bà Ngô Thị L và hộ ông Ngô D từ sổ đăng ký ruộng đất, trích lục 299 và tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp đều có sự biến động. Diện tích theo hiện trạng sử dụng qua xem xét thẩm định (ngoài phần diện tích hiến làm đường bê tông thôn) có sai lệch với diện tích được công nhận. Vì vậy kiến nghị Văn phòng đăng ký đất đai- chi nhánh Thị xã Q; UBND Thị xã Q xem xét thu hồi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Ngô Thị L; hộ ông Ngô D và bà Phan Thị T1 cho phù hợp với diện tích thực tế các bên đang sử dụng.

Về án phí : Nguyên đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nguyên đơn phải chịu(khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự).

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 163,164 Bộ luật dân sự và Điều 203 Luật Đất Đai; Điều 26,39,147 Bộ Luật Tố tụng Dân sự; Xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Ngô D và bà Phan Thị T1 phải trả lại cho nguyên đơn phần đất ông Ngô D đã lấn chiếm theo đúng ranh giới của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 30m2.

- Về án phí: Áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.Buộc bà Ngô Thị L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000693 ngày 26/02/2020 của Chi cục thi hành án dân sự Thị xã Q.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Căn cứ khoản 1 Đều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn phải chịu 3.967.000đồng(Nguyên đơn đã nộp và đã chi phí cho việc xem xét thẩm định tại chỗ).

Nguyên đơn , bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án .

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Quảng Trị;
- VKSND Thị xã Q;
- UBND tx Quảng Trị
- Chi cục THADS Thị xã Q;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

Mai Thị Thu Hà

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Hội thẩm nhân dân		Chủ tọa phiên tòa
Lê Phước Chưởng	Nguyễn Văn Đồng	Mai Thị Thu Hà