**TÒA ÁN NHÂN DÂN**
**HUYỆN Đ**
**TỈNH QUẢNG NAM**

***

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

**Bản án số: 44/2019/TCDS-ST**
**Ngày: 07/11/2019**
V/v "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*"

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
***
**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN Đ**

***Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có***:

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên Toà*: Ông Trương Văn Triệu

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1/ Ông Huỳnh Mậu Thảo

2/ Ông Võ Nam Phước

*Thư ký ghi biên bản phiên toà:* Lê Thị Nguyệt Sương - Thư ký TAND huyện Đ

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ tham gia phiên tòa:* Ông Huỳnh Trung Thu – Kiểm sát viên.

Vào ngày 07 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đ, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 28/2019/TLST-TCDS ngày 14 tháng 5 năm 2019 về việc **"***Tranh chấp quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2019/QĐXXST-TCDS ngày 19/9/2019, giữa:

**+ *Nguyên đơn:*** Ông Tăng Tấn T, trú tại thônTrúc, xã ĐH, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam, có mặt

**+ *Bị đơn:*** Ông Tạ Duy Th, có mặt

Đại diện theo ủy quyền của ông Tạ Duy Th: Bà Lê Thị Kim Oan, có mặt

Cùng địa chỉ: ThônTrúc, xã ĐH, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam

**+ *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

1/ Bà Lê Thị Kim Oan, trú tại: thônTrúc, xã ĐH, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam, có mặt

2/ Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1934; trú tại thôn An , xã ĐH, huyện Đ, Quảng Nam, vắng mặt.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

*Theo đơn khởi kiện ngày 19/4 /2019 và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên toà hôm nay, nguyên đơn ông Tăng Tấn T trình bày:*

Gia đình ông T được UBND huyện Đ cấp thửa đất thổ cư tại thônTrúc, xã ĐH, huyện Đ, tờ bản đồ số 09, số thửa 490, diện tích 320m$^2$. Theo giấy CNQSD đất số

C261318 ký ngày 01 tháng 4 năm 1994. Đến năm 1996 do bị cấn đường dây điện đi ngang qua mái hiên, nên UBND xã Đ L đã cấp đổi cho ông 01 thửa đất khác và yêu cầu ông di dời nhà đi, sau khi dời nhà đi ở nơi khác, thửa đất trên ông có trồng vài cây chuối sứ, nhưng đến nay ông Th có nhà ở thửa đất liền kề đã lấn chiếm diện tích đất của ông để sử dụng khoảng 150m$^2$. Nay tại Tòa ông yêu cầu Tòa án buộc ông Tạ Duy Th trả lại ông diện tích đất là 53,8 m$^2$ (theo ranh giới ông tự xác định để Hội đồng thẩm định, đo đạc).

*Theo bị đơn ông Tạ Duy Th trình bày:*

Vào năm 1996 ông và vợ ông là bà Lê Thị Kim Oan có mua của bà Nguyễn Thị M (hiện ở thôn An , xã ĐH) diện tích đất thổ cư 350m$^2$ tại thônTrúc, xã ĐH, thời hạn sử dụng lâu dài, số tờ bản đồ 09, số thửa 1291 theo giấy chứng nhận QSD đất số 85C-261288 do UBND huyện Đ cấp ngày 04 tháng 01 năm 1995. Khi mua trên diện tích đất này đã có nền móng nhà bằng táp lô và ngôi nhà gỗ lợp tranh. Sau khi mua vợ chồng ông sửa sang ngôi nhà đó lại và lợp tole. Đến tháng 02/2018 thì vợ chồng ông tháo dỡ ngôi nhà đó để làm lại ngôi nhà xây trên diện tích đất này. Trong lúc làm nhà thì ông Tăng TấnT có đến ngăn cản, không cho vợ chồng ông xây nhà. Sau đó ôngT khiếu nại yêu cầu UBND xã giải quyết, UBND xã đã mời đến giải quyết 2 lần và có đến hiện trường để đo đạc thực tế. Kết quả đo đạc thực tế là diện tích đất của vợ chồng ông thiếu so với giấy CNQSD đất. UBND xã tiến hành hòa giải nhưng không thành. ÔngT đã khởi kiện đến Tòa án. Nay vợ chồng ông xét thấy vợ chồng ông không lấn đất của ôngT như ôngT khởi kiện, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết, ông chỉ làm nhà đúng trên nền móng cũ của bà Nguyễn Thị M đã bán cho vợ chồng ông và theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà vợ chồng ông đã mua.

Theo biên bản lấy lời khai ngày 29 tháng 10 năm 2019 bà Nguyễn Thị M trình bày: Bà M có ngôi nhà gỗ, lợp tranh nền móng xây táp lô mặt nhà hướng ra đường trên diện tích đất 350 m$^2$ ở tại thônTrúc, xã ĐH, được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1995. Vào năm 1996 bà vào thành phố Hồ Chí Minh sinh sống với con, vào thời gian đó bà đồng ý cho con bà là anh Tăng Tấn V, về bán thửa đất và ngôi nhà này cho vợ chồng Ông Tạ Duy Th với số vàng là 04 (bốn) chỉ. Năm 2000 bà trở về quê và sống tại thôn An , xã ĐH, huyện Đ. Từ đó đến nay bà không có ý kiến gì về việc đã bán nhà và đất cho vợ chồng ông Th và không có khiếu nại gì về thửa đất đã bán, bà cũng thấy vợ chồng ông Th xây nhà trên nền móng táp lô cũ của bà và cũng xây nhà theo hướng nhà của bà trước đây, hướng ra đường đi.

*- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ về việc chấp hành pháp luật tố tụng và giải quyết vụ án*:

1. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

** Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử:*

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã cơ bản thực hiện đúng quy định tại Điều 203 BLTTDS năm 2015. Tuy nhiên, Thẩm phán chưa tiến hành xác minh, làm việc với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là anh Tăng Tấn V. Chỉ tiến hành lấy lời khai bà Nguyễn Thị M mà không đưa bà M tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là không đúng theo quy định.

** Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký tại phiên tòa:*

Hội đồng xét xử:Thành phần HĐXX phiên tòa sơ thẩm được tiến hành đúng thời gian, địa điểm đã được ghi trong quyết định đưa vụ án ra xét xử. HĐXX, Thư ký tòa án đã tuân thủ đúng quy định của BLTTDS năm 2015 về việc xét xử sơ thẩm vụ án dân sự.

2. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm HĐXX nghị án:

Người tham gia tố tụng là nguyên đơn: Ông Tăng TấnT cho rằng ông Tạ Duy Th trong quá trình sử dụng đất đã lấn chiếm sang diện tích đất được cấp của ông được cấp với diện tích lấn chiếm là 150 mét vuông nên khởi kiện ông Tạ Duy Th tại Tòa án nhân dân huyện Đ. Sau khi thực hiện việc khởi kiện ông Tăng TấnT đã thực hiện nghĩa vụ về cung cấp tài liệu, chứng cứ kèm theo đơn khởi kiện .

Người tham gia tố tụng là bị đơn: Ông Tạ Duy Th sau khi được thông báo về việc thụ lý vụ án đã thực hiện theo đúng nghĩa vụ về cung cấp tài liệu chứng cứ theo yêu cầu của tòa án theo quy định tại Điều 70 BLTTDS 2015.

Người tham gia tố tụng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ được quy định tại Điều 73 BLTTDS năm 2015.

3.Quan điểm giải quyết vụ án: Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ nhận thấy hồ sơ vụ án còn nhiều vấn đề chưa được làm rõ, cụ thể như sau:

Thứ nhất, nội dung trả lời của UBND huyện về vấn đề "vì sao có sự chênh lệch diện tích đất của hộ ông T và bà M" là chưa rõ ràng. Cụ thể, tại công văn 2490 của UBND huyện chỉ xác định được phần phía trước giảm diện tích đất là do mở rộng đường bê tông nông thôn và kênh mương thủy lợi trước nhà, còn một phần diện tích thay đổi do ranh giới sử dụng phía Tây (phần tiếp giáp với phần đất MNC) thì chưa được đề cập thay đổi do nguyên nhân gì? Thay đổi bao nhiêu diện tích?

Thứ hai, về việc thửa đất số 490 có diện tích 320m$^2$, tờ bản đồ số 9 theo GCNQSDĐ cấp cho ông Tăng TấnT đã được UBND huyện Đ thu hồi hay chưa thì UBND huyện Đ vẫn chưa trả lời.

Thứ ba, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là anh Tăng Tấn V chưa được xác minh, để làm rõ một số vấn đề trong vụ án có liên quan đến ông V.

Thứ tư, qua thẩm định thì thửa đất số 1291 có diện tích là 198,5 mét vuông (giảm 151,5 mét vuông); thửa đất số 490 có diện tích là 133,2 mét vuông (giảm 186,8 mét vuông). Nhận thấy, diện tích của hai thửa đất giảm nhiều so với Giấy CNQSD đất nhưng chưa thu thập hồ sơ xây dựng kênh mương thủy lợi và đường bê tông đi qua thửa đất số 1291 và 490 nên không xác định được phần phía trước (mặt tiền) các thửa đất giảm bao nhiêu diện tích đất do mở rộng đường bê tông và kênh mương thủy lợi.

Do đó, đại diện Viện kiểm sát chưa có cơ sở để phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án và do thời hạn giải quyết vụ án đã hết nên đề nghị HĐXX căn cứ Điều 214 BLTTDS ra quyết định Tạm đình chỉ vụ án cho đến khi có kết quả trả lời tiếp theo của UBND huyện Đ.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Ông Tăng TấnT có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Đ năm 1988, đến năm 1994 được UBND huyện Đ cấp cấp giấy CNQSD đất số C261318 ngày 01/4/1994, tờ bản đồ số 09, số thửa 490, diện tích 320m$^2$, đất thổ cư sử dụng lâu dài. Năm 1996 do đường dây điện đi ngang qua phía trước ngôi nhà, UBND xã Đại Lãnh và UBND huyện Đ đã cấp cho ôngT một thửa đất khác và yêu cầu ôngT di dời nhà đi. ÔngT đã di dời đến nơi ở khác, thửa đất bỏ trống từ năm 1996 đến nay.

Bà Nguyễn Thị M (hiện ở thôn An Điềm, xã ĐH) được UBND huyện Đ cấp diện tích đất thổ cư 350m$^2$ tại thônTrúc, xã ĐH, thời hạn sử dụng lâu dài, số tờ bản đồ 09, số thửa 1291 theo giấy chứng nhận QSD đất số 85C 261288 ký ngày 04 tháng 01 năm 1995. Vào năm 1996 bà M ủy quyền cho con bà là ông Tăng Tấn V chuyển nhượng thửa đất và ngôi nhà gỗ, lợp tranh xây móng táp lô cho vợ chồng ông Tạ Duy Th và bà Lê Thị Kim Oan bằng hợp đồng viết tay, ông Th và bà Oan sau khi nhận chuyển nhượng đã sửa lại ngôi nhà thay tranh bằng tole và ở đến tháng 02/2018 tiến hành xây nhà mới thì xảy ra tranh chấp, ông Tăng TấnT đòi diện tích đất 53,8m $^2$ nhưng không chứng minh được vị trí đất ông Tạ Duy Th lấn chiếm, chiều dài của các cạnh lấn chiếm.

[2] Hiện trạng sử dụng đất giữa thửa đất 1291 (ông Th đang sử dụng) và thửa đất 490 (ôngT đang sử dụng) không có mốc giới, nhưng về ranh giới còn lại là móng nhà xây bằng táp lô của bà M vẫn còn, ông Th xây móng nhà mới đè lên móng cũ bằng táp lô của nhà bà M.

[3] Kết quả đo đạc diện tích đất giữa 2 thửa đất mà hai bên đang tranh chấp vào ngày 26 tháng 7 năm 2019 của Hội đồng đo đạc, thẩm định và định giá xác định như sau:

- Kết quả thửa đất số 490 của ông Tăng TấnT thực tế sử dụng có diện tích là 133,2 m$^2$ thiếu 186,8 m$^2$ so với diện tích được cấp 320m$^2$ trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Tăng TấnT.

- Kết quả đo đạc thửa đất số 1291, ông Tạ Duy Th đang thực tế sử dụng diện tích là 252,3 m$^2$ thiếu 97,5 m$^2$ so với diện tích được cấp 350m$^2$ trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị M chuyển nhượng cho ông Tạ Duy Th.

[4] Phần diện tích 53,8m$^2$ đất mà ôngT yêu cầu ông Th phải trả lại nằm trên nền nhà đã xây táp lô cũ của bà Nguyễn Thị M trước đây và cũng là nền nhà mới hiện nay của ông Tạ Duy Th, điều này không có cơ sở.

[5] Ngày 05/11/2019, Ủy ban nhân dân huyện Đ có Công văn số 2940/UBND-TNMT trả lời về sự chênh lệch diện tích đất của hộ ôngT và bà M như sau: "Nguyên nhân giảm diện tích đất của ông Tăng TấnT và bà Nguyễn Thị M là do mở rộng đường bê tông nông thôn và kênh mương thủy lợi phía trước và một phần diện tích thay đổi do ranh giới sử dụng phía Tây.

Như vậy, diện tích đất của cả 2 hộ ông Tăng TấnT và bà Nguyễn Thị M chuyển nhượng cho ông Th đều thiếu diện tích đất và về ranh giới giữa 2 thửa đất là móng nhà xây của bà M phù hợp với lời khai của bà M, nên Hội đồng xét xử có cơ sở không chấp nhận yêu cầu của ông Tăng TấnT về việc buộc ông Tạ Duy Th phải trả lại cho ông phần diện tích đất 53,8 m$^2$.

Về đề nghị của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ tiến hành tố tụng tại phiên tòa, đề nghị Tạm đình chỉ vụ án với lý do nêu trên; Hội đồng xét xử xét thấy việc thu hồi thửa đất số 490 của ông Tăng TấnT hay không là thuộc thẩm quyền giải quyết của UBND huyện Đ sau này, hiện tại ôngT có giấy quyền sử dụng đất và đang tranh chấp. Hội đồng xét xử thấy vấn đề này không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Đối với ông Tăng Tấn V được bà M ủy quyền về chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà M cho ông Tạ Duy Th, bà M khai không có khiếu nại gì về việc đã chuyển nhượng, bà không chịu nhận giấy triệu tập của Tòa án đến tại phiên tòa, không chịu ký biên bản lấy lấy lời khai, vì sợ mích lòng giữa hai bên tranh chấp, việc này có sự có mặt của Trưởng thôn An và xác nhận của Ủy ban nhân dân xã ĐH trong biên bản lấy lời khai. Mặc khác, không ai biết ông Tăng Tấn V hiện đang ở đâu, làm gì, nên không thể lấylời khai.

[6 ] Về án phí**:** Diện tích đất tranh chấp là 53,8 $m^2$, vào ngày 26 tháng 7 năm 2019 Hội đồng định giá xác định giá trị là 8.094.210 đồng.

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 về mức thu, miễn, giảm thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Buộc ông Tăng TấnT phải chịu án phí 5% giá trị tranh chấp, do yêu cầu của ông Tăng TấnT không được Tòa án chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng các Điều 147, Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 166, Điều 176 Bộ luật dân sự;

Áp dụng Điều 166, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 về mức thu, miễn, giảm thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:** - Không chấp nhận yêu cầu yêu cầu của ông Tăng TấnT về việc buộc ông Tạ Duy Th phải trả lại cho ông diện tích đất 53,8 $m^2$.

-Về án phí: Ông Tăng TấnT phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 404.000 đồng *(Bốn trăm lẻ bốn ngàn)*. ÔngT đã nộp tiền tạm ứng án phí là 585.000 đồng theo phiếu thu số3233 ngày 14 tháng 5 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, hoàn trả cho ông Tăng TấnT số tiền 181.000 đồng *(Một trăm tám mươi mốt ngàn đồng)*.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo,và trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án người có quyền lợi liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử phúc thẩm.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Tr- ơng Văn Triệu**

**Nơi nhận**
***- TAND, VKSND Quảng Nam;***
***- VKSND huyện Đại Lộc;***
***- THADS huyện Đại Lộc;***
***- Các đ- ơng sự;***
***- L- u hồ sơ vụ án,***