

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG TRỊ**

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

Bản án số: 14/2021/DS-PT

Ngày: 22/4/2021

*“V/v tranh chấp quyền sử dụng
đất”.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hà;

Các Thẩm phán: Ông Đinh Viết Nam;

Bà Nguyễn Thị Thu Hà.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Nhật Ánh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Quảng Trị.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa: Bà
Hoàng Thị Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 4 năm 2021, tại Hội trường xét xử - Tòa án nhân dân tỉnh
Quảng Trị xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 02/2021/TLPT-DS
ngày 22 tháng 02 năm 2021 về việc *“Tranh chấp quyền sử dụng đất”* do bản án
dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 07 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân
dân thị xã Q, tỉnh Quảng Trị bị kháng cáo và kháng nghị. Theo Quyết định đưa
vụ án ra xét xử số 04/2021/QĐXXPT-DS ngày 18 tháng 3 năm 2021, giữa các
đương sự:

Nguyên đơn: Bà Ngô Thị L, địa chỉ: Đội A, thôn B, xã C, thị xã Q, tỉnh
Quảng Trị; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Ngô T, sinh năm 1968, địa
chỉ: Số 19, tổ 7, khu phố 3, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng
Nai – Là người đại diện theo ủy quyền(Văn bản ủy quyền ngày 25/02/2020); có
mặt.

Bị đơn: Ông Ngô D, sinh năm 1969 và bà Phan Thị T, sinh năm 1972, địa
chỉ: Đội A, thôn B, xã C, thị xã Q, tỉnh Quảng Trị; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:*

Mảnh đất tại thửa đất số 411, tờ bản đồ số 17 tại Đội A, thôn B, xã C, thị xã Q của Bà Ngô Thị L có nguồn gốc là của bố mẹ chồng bà L 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 H còn đăng ký vào năm nào thì bà L 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 L cấp 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 liên kê.

Tháng 8/2019, bà L làm tường rào ngăn cách giữa đất của bà L và đất nhà Ông Ngô D, khi chuẩn bị làm hàng rào bà L có báo cho gia đình Ông Ngô D(là hộ liên kê) nhưng ông D không ra nên bà L phải tự thi công tường rào, bà L và các con của bà L bàn bạc nên xây thụt vào để khỏi trở ngại về phần đất của mình và khỏi lấn chiếm bên cạnh. Bà L 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 bà L báo cho gia đình ông D, ông D không ra, bà L 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). Bà L phá bỏ hàng rào cây cũ để xây tường rào mới thì xảy ra tranh chấp, ông D cho rằng bà L lấn chiếm đất và phá tường rào mới xây nên bà L nhờ địa chính xã đo đạc lại, kết quả đo đạc theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phần đất của bà L thiếu 30m². Vì vậy, bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Ông Ngô D và bà Phan Thị T phải trả lại phần đất Ông Ngô D đã lấn chiếm cho bà L theo đúng ranh giới của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà địa chính đã đo đạc.

** Bị đơn trình bày:*

Diện tích đất mà Ông Ngô D và bà Phan Thị T sử dụng ở Đội A, thôn B, xã C, Thị xã Q, tại thửa đất số 458 tờ bản đồ số 17 có nguồn gốc là đất hương hỏa của bố mẹ Ông Ngô D(ông Ngô Q và 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 T(anh trai Ông Ngô D) sử dụng và đăng ký vào sổ đăng ký

ruộng đất tại UBND xã H. Từ năm 1986, ông D bà T sử dụng cho đến nay và được UBND huyện L cấp 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 N, 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, ông D bà T 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 ông D bà T phát hiện hàng cây làm ranh giới giữa đất vườn nhà ông D bà T và nhà bà L bị xóa bỏ, thay vào đó là bức tường rào làm bằng bê tông dài 30m. Việc bà L xây tường rào không có sự thống nhất giữa ông D bà T và bà L. Bà L không thông báo cho ông D bà T biết để xác định ranh giới, khi xây tường rào bà L tự ý đào phá hàng rào cũ bằng tre, hóp. Ông D bà T có trình báo sự việc với công an xã H; UBND xã H đã hòa giải, hộ Bà Ngô Thị L và ông D bà T 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, ông D bà T sử dụng đất theo đúng ranh giới là hàng rào cây cối giữa hai hộ. Từ sau khi bà L xây tường rào bê tông thì ông D bà T sử dụng đất theo đúng ranh giới là tường rào bà L xây. Ông D bà T không làm thay đổi ranh giới giữa hai hộ. Bà L khởi kiện ông D bà T lấn chiếm đất của bà 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 ông D bà T không có mặt thì bà L dẫn cán bộ đo chôn lên đất của ông D bà T. Diện tích đất của ông D bà T có tăng thêm so với trước đây là do ông D bà T khai hoang thêm, thể hiện ở trích lục 299 phần khai hoang mở rộng thêm ở phần tiếp giáp đất ông Nguyễn Nhân. Ông D bà T không lấn chiếm đất của bà L. Ông D bà T không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bản án sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 07 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã Q, tỉnh Quảng Trị quyết định: Căn cứ vào Điều 163, Điều 164 của Bộ luật dân sự và Điều 203 của Luật Đất đai; Điều 26, Điều 39 và Điều 147 của Bộ Luật Tố tụng dân sự, xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Ngô Thị L về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Ông Ngô D và bà Phan Thị T phải trả lại cho nguyên đơn phần đất Ông Ngô D đã lấn chiếm là 30m².

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 11/01/2021, người đại diện theo ủy quyền của bà L là Ông Ngô T có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 07/01/2021 của Tòa án nhân dân thị xã Q với những nội dung:

Tòa án không căn cứ vào diện tích đất và sơ đồ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 471641 do UBND huyện L cấp ngày 20/11/2006 cho Bà Ngô Thị L; không căn cứ vào vào kết quả đo đạc bằng máy AIK đã xác định ranh giới thửa đất số 411 và thửa đất số 458, tờ bản đồ số 17; không căn cứ vào kết quả đo đạc của Ban địa chính xã H; không căn cứ vào Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ đã đo đạc lại ngày 11/6/2020 là không đúng. Vì vậy, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết lại vụ án để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn.

Ngày 22/01/2021, Viện kiểm sát nhân dân thị xã Q, tỉnh Quảng Trị có Quyết định số 01/QĐKNPT-VKS-TXQT kháng nghị phúc thẩm đối với bản án số 01/2021/DS-ST ngày 07/01/2021 của Tòa án nhân dân thị xã Q với lý do: Tòa án nhân dân thị xã Q đã căn cứ vào biên bản hòa giải ngày 05/9/2020 để thụ lý vụ án “ Tranh chấp quyền sử dụng đất” là không đúng quy định tại điểm b khoản 1 Điều 192 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án và quan điểm giải quyết vụ án như sau:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ, tham gia phiên tòa theo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng điểm b khoản 1 Điều 192, điểm g khoản 1 Điều 217, Điều 311 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xử: Hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án.

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 kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà L làm đơn kháng cáo và Viện kiểm sát nhân dân thị xã Q kháng nghị bản án sơ thẩm. Xét thấy, đơn kháng cáo của nguyên

đơn phù hợp với các Điều 271, 272 và 273 và nội dung Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Q, tỉnh Quảng Trị phù hợp với các Điều 278, Điều 279 và Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự về chủ thể và thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-TXQT ngày 22/01/2021 của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Q cho rằng, việc Tòa án thụ lý vụ án là chưa đủ điều kiện khởi kiện theo quy định tại Điều 203 của Luật Đất đai 2013, Hội đồng xét xử thấy: Bà Ngô Thị L và Ông Ngô D bà Phan Thị T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2006, sử dụng ổn định cho đến tháng 8/2019, khi bà L phá bỏ hàng rào tạm là cây cối để xây dựng hàng rào bằng bê tông thì hai bên xảy ra tranh chấp. Ngày 05/9/2019, UBND xã H đã tiến hành hòa giải theo đơn kiến nghị của bà L. Hai bên hòa giải thành và đi đến thống nhất là giữ nguyên hiện trạng tường rào bà L đã xây làm ranh giới cố định giữa hai gia đình. Tuy nhiên, ngày 08/01/2020 bà L nhờ địa chính xã đo đạc lại diện tích đất thì thấy diện tích đất của mình đang còn thiếu nên đã làm đơn kiến nghị lần hai đến UBND xã H. Ngày 08/01/2020, UBND xã H tiến hành lập biên bản về việc giải quyết tranh chấp đất đai nhưng cả hai đều không đi đến thống nhất nên UBND xã H lập biên bản. Tại biên bản về việc giải quyết tranh chấp đất đai ngày 08/01/2020 do đại diện của UBND xã H do ông Nguyễn Quốc B- Cán bộ địa chính, Trưởng thôn A lập với hai bên gia đình ông D, bà L và hướng dẫn nếu trường hợp hai bên không thống nhất theo biên bản hòa giải thành ngày 05/9/2019 của UBND xã H thì bà L kiến nghị cấp có thẩm quyền khác giải quyết. Biên bản ngày 08/01/2020 theo quy định của Luật đất đai và Nghị định 43 của Chính phủ thì có vi phạm về mặt hình thức nhưng nội dung đã hướng dẫn cho các đương sự kiến nghị cấp có thẩm quyền khác giải quyết. Ngoài biên bản hòa giải ngày 05/9/2019 có thêm biên bản ngày 08/01/2020 của UBND xã H đã giải quyết tranh chấp đất đai giữa hai gia đình Bà Ngô Thị L và Ông Ngô D. Theo quy định tại khoản 4 Điều 88 của Nghị định 43 quy định: “ ...Trường hợp hòa giải không thành hoặc sau khi hòa giải thành mà có ít nhất một trong các bên thay đổi ý kiến về kết quả hòa giải thì Ủy ban nhân dân cấp xã lập biên bản hòa giải không thành và hướng dẫn các bên tranh chấp gửi đơn đến có quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp tiếp theo” . Như vậy, việc hòa giải đã được UBND xã H hòa giải theo quy định tại Điều 202 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013 và khoản 4 Điều 88 Nghị định số 43 của Chính phủ. Khi thấy quyền và lợi ích của mình bị xâm phạm bà L đã làm đơn khởi kiện và Tòa án thị xã Q đã tiến hành thụ lý, giải quyết vụ án là có căn cứ. Vì vậy, Kháng nghị của Viện kiểm sát

nhân dân thị xã Q cho rằng việc Tòa án thị xã Q thụ lý giải quyết vụ án khi chưa đủ điều kiện khởi kiện là không có cơ sở.

[3] *Xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy:* Đất hộ Bà Ngô Thị L và hộ Ông Ngô D sử dụng 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. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích đất của bà L được cấp là 1749m² và của Ông Ngô D và bà Phan Thị T là 978m². Tuy nhiên, hiện trạng sử dụng đất của hai hộ đều thiếu, cụ thể diện tích đất của bà L đang sử dụng là 1622m² và của ông D bà T là 942m². Bà L và ông D bà T đều thừa nhận khi cấp, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2006 đều không có ký hộ liền kề, đất được cấp theo dự án, diện tích đất của hai hộ không phải là đất chuyển nhượng mà có nguồn gốc từ của ông bà để lại nên phải tôn trọng ranh giới thực tế mà hai hộ đã sử dụng từ trước đến nay. Khi cấp đất không có hồ sơ cấp đất, không có sơ đồ thửa đất, không có tọa độ, không căn cứ vào việc đo vẽ bằng máy AIK để xác định ranh giới như bà L kháng cáo mà Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo ranh giới qua các thời kỳ đã sử dụng của hai hộ. Theo 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, việc bà L yêu cầu Tòa án buộc ông D bà T trả lại diện tích đất 30m² là không có căn cứ. Mặt khác, bà L và ông D bà T 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. Tháng 8/2019, bà L tự ý phá bỏ hàng rào cây làm ranh giới đất giữa hai hộ để xây tường rào mới bằng blo. Bà L tự mình xác định ranh giới giữa hai hộ để xây tường rào mới và sử dụng đất của bà theo hàng rào xây(Bút lục 24, 25, 25a là hình ảnh bà L tự chặt bỏ cây cối hàng rào tạm để xây dựng hàng rào mới) Trước đây, hộ ông D và hộ bà L sử dụng đất ổn định, không tranh chấp theo ranh giới là hàng rào cũ là cây cối, tre hóp. Từ khi Lài phá bỏ hàng rào cũ để xây dựng hàng rào mới thì ông D cũng như bà L sử dụng đất theo ranh giới là hàng rào xây. Theo 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 thừa 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”. Tuy nhiên, ông D bà T không có hành vi làm dịch chuyển, thay đổi ranh giới, lấn chiếm trái phép đất đai. Hơn nữa, tại Biên bản hòa giải ngày 05/9/2019 thì bà L và ông D đã thỏa thuận lấy hàng rào bà L đã xây dựng làm ranh giới của hai hộ nhưng sau đó bà L không thực hiện Biên bản này. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông D bà T trả lại 30m² đất là không có cơ sở.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy không chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị và không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí:

Bà Ngô Thị L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm vì kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Bà Ngô Thị L và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Q, tỉnh Quảng Trị; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

2. Căn cứ vào Điều 163, Điều 164 của Bộ luật dân sự và Điều 202, Điều 203 của Luật Đất Đai; Điều 26, Điều 39 và khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148 của Bộ Luật Tố tụng dân sự, xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Ngô Thị L về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Ông Ngô D và bà Phan Thị T phải trả lại cho nguyên đơn phần đất Ông Ngô D đã lấn chiếm là 30m².

3. Về án phí:

Căn cứ khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148, của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 1 Điều 26; điểm a khoản 2 và điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định án phí, lệ phí.

Bà Ngô Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000đồng và án phí dân sự phúc thẩm số tiền 300.000đồng, nhưng được trừ vào số tiền 300.000đồng đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu tiền số AA/2016/0000693 ngày 26/02/2020 và Biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc

thẩm số AA/2018/0001524 ngày 19/01/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Q, tỉnh Quảng Trị. Bà Ngô Thị L đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- TAND TX Quảng Trị;
- Chi cục THADS TX Q;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV;
- Tổ HCTP;
- Lưu: VP Tòa.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Nguyễn Thị Hà

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Thu Hà

Đình Viêt Nam

Nguyễn Thị Hà

