

Bản án số: 27/2023/ DS-ST
Ngày: 15 - 6 - 2023
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN H – TỈNH THANH HÓA**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Nghi.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Nam Văn

Ông Nguyễn Văn Thư

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Thanh Hóa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H, tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Thanh Hóa, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 83/2022/TLST- DS ngày 19 tháng 10 năm 2022 về “ Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 39/2023/QĐXXST- DS ngày 03 tháng 4 năm 2023. Quyết định hoãn phiên tòa số: 48/QĐST – DS ngày 18/4/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lê Thị L, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Thôn C, xã C, huyện H, tỉnh Thanh Hóa.

Nơi ở hiện nay: Thôn 7, E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền:

Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1995.(có mặt)

Địa chỉ: Khu Th, Thị Trấn H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1956. (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn C, xã C, huyện H, tỉnh Thanh Hóa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn Văn L, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Số 5/11, Khối A1, KDC 55, Phường An, Quận B, TP Hồ Chí Minh.

2. Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1986.

3. Anh Nguyễn Văn T-1, sinh năm 1985.

Cùng địa chỉ: Thôn 7, E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Anh L, anh T-1 và anh T đều ủy quyền cho chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1995 tham gia tố tụng giải quyết vụ án.

4. Bà Trịnh Thị H, sinh năm 1960. (có mặt)

Địa chỉ: Thôn C, xã C, huyện H, tỉnh Thanh Hóa.

5. Ủy ban nhân dân xã C, huyện Hậu Lộc.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Văn Th được thay thế cho ông Nguyễn Văn Th - Chức vụ: Chủ tịch UBND xã C.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Văn Ng - Phó Chủ tịch UBND xã C, huyện H. (có mặt)

- **Người làm chứng:** Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1976. (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn C, xã C, huyện H, tỉnh Thanh Hóa.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền chị Nguyễn Thị H trình bày như sau:

Năm 1987 ông Nguyễn Văn K-1 và bà Lê Thị L được UBND xã C giao đất tại thôn C, xã C, cùng thời điểm này còn có nhiều hộ gia đình khác cũng được giao đất ở tại khu vực này, trong đó có gia đình em ruột là ông Nguyễn Duy K và bà Trịnh Thị H; gia đình ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị L. Việc giao đất đến nay các gia đình vẫn chưa được cấp GNCQSD đất. Theo hồ sơ địa chính xã C thì gia đình bà L, ông K-1 được giao diện tích 1.432m², tại thửa 584, tờ bản đồ số 11 bản đồ dân cư lập năm 2001. Thửa đất có tứ cận: Phía bắc giáp kênh mương 10 xã; Phía nam giáp nhà ông H; Phía Đông giáp thửa đất 583 nhà ông K và bà H; Phía Tây giáp đất nhà bà Nguyễn Thị T. Năm 1996 do điều kiện kinh tế gia đình khó khăn nên ông K-1 và bà L đi làm ăn tại Đắk Lắk, toàn bộ khu đất vườn tược nhà cửa giao lại cho gia đình bà H liên kết trông coi. Khoảng vào năm 2007 - 2008 ông Nguyễn Văn N thấy ao có bèo trong khu đất phía trước nhà bà L nên đến xin ông K, bà H để lấy bèo chăn nuôi lợn và trồng rau muống. Thời gian trôi qua thấy ông K, bà H không có ý kiến gì, nên đến tháng 3/2021 ông N tự thuê người đóng cọc bê tông và chõ đất san lấp khu ao thả bèo trong khuôn viên đất nhà bà L. Thấy sự việc bất bình trên, ông K đã vào trong xã C báo cáo sự việc. Sau khi nhận thông tin, xã đã cử người vào khu đất kiểm tra và yêu cầu ông N tạm dừng đổ đất san lấp, nhưng khi không có mặt cán bộ địa phương thì ông N tiếp tục đổ đất san lấp mặc dù ông K và bà H ngăn cản nhưng vẫn bị chửi bới, đe dọa. Gia đình bà L biết tin ông N chiếm đất nhưng thời gian đó đang dịch Covid nên không về được. Ngày 27/5/2022 bà L về quê và có đơn gửi UBND xã C để giải quyết vụ việc nhưng qua hòa giải gia đình ông N cho rằng, khu vực ao san lấp là đất của mẹ ông N khai hoang từ năm 1982 để lại nên ông có quyền san lấp. Nay bà Lê Thị L yêu cầu Tòa án

công nhận thửa đất số 584, tờ bản đồ số 11, thôn C, xã C là thuộc quyền quản lý, sử dụng của gia đình bà L.

Buộc ông Nguyễn Văn N phải trả lại toàn bộ diện tích đất ao lán chiếm 119, 20m² tại thửa đất 584, tờ bản đồ số 11 cho gia đình bà L.

Buộc gia đình ông N phải mức đất san lấp và di dời cọc bê tông để trả lại hiện trạng cho gia đình bà L.

Tại bản tự khai ngày 26/10/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Văn N trình bày:

Năm 1982, bà Nguyễn Thị C là mẹ ông đã ra khu đất thôn C, xã C để khai hoang, thời điểm này nhà nước chưa giao đất cho ai sử dụng, khu đất rậm rạp giáp bờ mương 10 xã. Từ năm 1982 đến nay lô đất của nhà bà L và ông K-1 thuộc lô 2 nằm phía sau khu đất của mẹ ông khai phá, nên diện tích đất của nhà bà L 1.432m² là không đúng, vì thời điểm đó mỗi hộ chỉ được xã giao 06 thước còn diện tích khu đất của mẹ ông khai phá bao nhiêu thì ông không biết. Năm 1987 Nhà nước giao đất và có yêu cầu bà C (mẹ ông) làm đơn và nộp tiền 10 nghìn đồng lệ phí, khu đất tranh chấp ban đầu là vũng ao sau đó gia đình trồng rau muống cho đến thời điểm đổ đất. Quá trình khai thác thì gia đình bà L không có ý kiến gì. Năm 2016 gia đình ông K bà H làm chuồng trại chăn nuôi lợn nên có hỏi ông N để xin cho thoát nước thải xuống ao, tuy nhiên ông không đồng ý nhưng gia đình bà H vẫn không có ý kiến gì. Tháng 3/ 2021 ông đã thuê người đổ đất san lấp ao và đóng cọc bê tông các góc đất, sau khi san lấp thì ông đã trồng chuối, khi ông đổ đất thì ông K biết không có ý kiến gì, nhưng khi ông đổ đất xong thì ông K có đơn báo cáo xã C, sau đó UBND xã mời hai bên lên hòa giải nhưng không thành. Cho đến nay tranh chấp thì khu đất của nhà ông khai phá không có giấy tờ gì chứng minh và ông cũng không phải nộp thuế sử dụng đất hàng năm.

Theo ông N, khối lượng đất đổ san lấp là 80 xe công nông, mỗi xe là 500,000 đồng, tiền đóng cọc bê tông là 2,700,000 đồng và tiền thuê máy san lấp 800.000đồng. Vì vậy, bà L khởi kiện đòi lại khu đất trên là không đúng, nếu phải trả lại khu đất ao đã san lấp thì yêu cầu bà L phải bồi hoàn lại toàn bộ số tiền mà ông đã chi phí san lấp ao là 45.000.000 đồng. Tuy nhiên tại các buổi thẩm định và định giá ông không ký vào biên bản mà chỉ nêu ý kiến và bỏ về và cũng không cung cấp khối lượng san lấp, số tiền chi phí theo yêu cầu cả Tòa án.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 08/11/2022 và tại phiên tòa bà Trịnh Thị H trình bày:

Ông Nguyễn Văn K-1 và bà Lê Thị L là anh chồng, chị dâu, còn ông Nguyễn Duy K và bà H là em trai và em dâu. Năm 1987 gia đình bà và gia đình bà L được giao đất tại thôn C, xã C, sau khi ra ở một thời gian thì ông K-1, bà L vào Đắc Lắc làm ăn, trên đất có một khu nhà cấp 4, nhà chăn nuôi, còn phía trước nhà là vũng ao, sau khi gia đình bà L chuyển đi thì có giao cho ông K và bà ở nhà trông coi, quản lý khu đất. Khoảng năm 2008 ông N thấy ao để không nên có sang thả bè lấy rau chăn nuôi, thấy dần dần gia đình bà không phản ứng gì, vì cũng nghĩ là ao để không đất thì rộng nên kệ ông N. Năm 2014 ông K-1 chồng bà L bị bệnh

chết, còn ông K thì chết vào tháng 3/2022. Thời điểm ông N đổ đất san lấp ao thì ông K còn sống còn bà thì bị bệnh nên không đi lại được, do ông N lợi dụng hoàn cảnh gia đình neo người nên đã tổ chức san lấp ao, bà và ông K phát hiện và có báo cáo xã để giải quyết nhưng quan điểm của ông N cho rằng đất ao là của nhà ông N khai hoang nên mới tranh chấp. Quá trình sử dụng đất, vị trí, tứ cận giáp ranh các hộ liền kề vẫn không thay đổi, bà vẫn đóng tiền thuế đất hàng năm cho nhà bà L, sau đó bà L gửi lại tiền cho gia đình bà. Nay bà khẳng định khu vực đất do ông N san lấp là thuộc thửa đất của nhà bà L được giao vào năm 1987, đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông N trả lại diện tích đất đã lấn chiếm. Đối với các công trình xây dựng trên đất được xác định nằm trong thửa đất 584 của bà L thì khi nào bà L cần sử dụng, bà sẽ có trách nhiệm tháo dỡ, di dời công trình trả lại đất cho bà L và thống nhất với mốc giới giữa gia đình bà và bà L do Văn phòng đăng ký cấp quyền sử dụng đất đo vẽ, xác định. Ngoài ra bà cũng không có yêu cầu khác đối với gia đình bà L. Về phần đất có mộ tại thửa 584, theo bà H thì trước khi ra ở đã có những phần mộ này nhưng là mộ đã cát táng đã xây nhưng không có bia mộ, hàng năm vẫn có người về thăm mộ nhưng là người địa phương khác nên bà không biết cụ thể của ai thuộc gia đình nào trong xã nên gia đình cũng không có ý kiến gì.

Ủy ban nhân dân xã C có quan điểm trình bày:

Thửa đất nhà bà Lê Thị L tại thửa 584, tờ bản đồ số 11, diện tích đo đạc 1.432m² được UBND xã C giao đất từ năm 1987 và thuộc diện giao đất không thu tiền sử dụng đất. Thửa đất được giao phù hợp quy hoạch sử dụng đất đã phê duyệt nhưng chưa đủ điều kiện cấp giấy CNQSD đất, vì lý do nhà bà L không còn hóa đơn gốc nộp tiền đất và đất có tranh chấp. Do thửa đất được hình thành sau năm 1986 nên không có trong bản đồ 299 lập năm 1986 mà chỉ có trong bản đồ dân cư lập năm 2001. Về thuế sử dụng đất hàng năm gia đình đều nộp thuế sử dụng đất, nên việc ông N tự ý san lấp đất tại khu đất ao là không hợp lý, vì ông N không có giấy tờ chứng minh khu đất san lấp là của gia đình và cũng không thể hiện trong bản đồ dân cư lập năm 2001. Về chỉ giới đường quy hoạch cụ thể hiện nay, UBND xã C chưa có văn bản quy hoạch cụ thể của cấp có thẩm quyền phê duyệt đường phía nam bờ mương 10 xã mà chỉ nghe bên Giao thông thủy lợi thông tin quy hoạch chỉ giới đường phía nam bờ mương 10 xã là 06 mét.

Tại văn bản số:158/CV –TNMT ngày 07/12/2022 của phòng Tài nguyên và Môi trường, cung cấp, thì thửa đất số 584, tờ bản đồ số 11, bản đồ địa chính xã Cầu Lộc, diện tích đất 1432 m², Theo quy hoạch sử dụng đất huyện Hậu Lộc được UBND tỉnh phê duyệt theo quyết định số 3312/QĐ – UBND ngày 27/8/2021 về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021- 2030 và kế hoạch sử dụng đất của UBND huyện Hậu Lộc, thửa đất 584, tờ bản đồ số 11 bà đồ địa chính xã Cầu Lộc thuộc đất ở nông thôn, mang tên bà Lê Thị L.

Về nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, thời điểm giao đất năm 1987 hộ gia đình chưa được cấp GCNQSD đất do mất giấy tờ gốc.

Về điều kiện cấp GCNQSD đất: Được thực hiện tại Điều 100, 101 Luật đất đai 2013 và Điều 20 Điều 22 Nghị định 143/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định

về việc xử lý, cấp giấy CNQSDc đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất. Đối với việc cung cấp bản đồ trích đo bản đồ địa chính thửa đất 584 (bà L), thửa 583 (bà H) và thửa 582 (ông N), theo quy định tại khoản 2 Điều 15 Thông tư số 34/2014/TT –BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về xây dựng, quản lý, khai thác hệ thống thông tin đất đai thì cơ quan cung cấp dữ liệu ở địa phương là Văn phòng ĐKDD, Đối với địa phương chưa xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai, Văn phòng ĐKDD, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm cung cấp dữ liệu đất đai từ hồ sơ địa chính theo phân cấp quản lý hồ sơ địa chính. Hiện nay trên địa bàn huyện H chưa xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai, nên việc cung cấp dữ liệu đất đai thuộc chức năng của Văn phòng ĐKDD huyện H và Ủy ban nhân dân xã C.

Tại biên bản xác minh về nguồn gốc thửa đất 584 được hình thành theo bản đồ dân cư lập năm 2001, được hình thành từ phần thửa đất 162 và 163, tờ bản đồ số 05 tỉ lệ 1/2000 lập tháng 3 năm 1986 (Bản đồ 299) là thuộc đất còn và đất 1 lúa tại xứ đồng Lãi, thôn C, xã Cầu L. Tại Sổ mục kê còn lưu tình trạng đã cũ rách thì vị trí thửa đất 162 được thể hiện là đất còn, diện tích sử dụng 840m², thửa 163 được thể hiện là đất 1 lúa, diện tích 9.900m². đất do HTX quản lý. Từ sau thời điểm 1986 đến năm 2000 thì không có bản đồ, không có sổ sách theo dõi thông tin biến động đất đai.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 01/12/2022, xác định: Thửa đất 584, 583, tờ bản đồ số 11 lập năm 2001 giữa đất của bà Lê Thị L và bà Nguyễn Thị H chưa có mốc ranh giới xác định chỉ giới thửa đất cụ thể, vì nằm trên thửa đất 584 có 01 nhà lợp Blu xi măng rộng 16,10 mét, rộng 08 mét; phía Nam và phía tây được xây tường rào bằng gạch cao khoảng 60cm, đoạn tường phía Nam dài 7,4 mét, đoạn tường phía tây dài 27 mét, ở giữa đoạn tường này có mộ xây nằm ngang trên hai thửa đất nhà bà L và bà Nguyễn Thị Tý (mộ không có bia), đoạn tường ngăn xếp gạch cao khoảng 30cm, dài 04 mét gần giáp với phần đất san lấp. Ngõ đi của nhà bà H được mở trên phần đất nhà bà L thuộc thửa 584, được lợp xi măng, ngõ rộng 2,9 mét, 02 trụ cổng xây tiếp giáp đường đất mương 10 xã về phía bắc đường đất rộng 04 mét.

Tại khu vực, vị trí đất san lấp xác định nằm về phía tây bắc thửa đất 584: Cạnh đất phía bắc là rộng 14,2 mét tính từ trụ cổng đến giáp đất nhà bà T; cạnh phía nam rộng 12,8 mét tính từ tiếp giáp đất nhà bà T đến cọc bê tông gần giáp ngõ đi; Cạnh phía đông giáp ngõ đi vào nhà bà H dài 16,6 mét và cạnh phía tây dài 16,6 mét. Tại vị trí san lấp được đóng cọc bê tông ở các góc đất san lấp hiện các cọc này còn nhô lên khoảng 50cm, dọc cạnh đất giáp ngõ đi đóng 03 cọc bê tông. Đất san lấp và cọc đóng do ông N thực hiện. Diện tích đất san lấp có chiều dài 14,9 mét, rộng 7,6 mét, chiều sâu ao san lấp xác định khoảng 1,5 mét. Vị trí san lấp đất ao diện tích là 119, 20m²

Phần cây trồng xung quanh khu vực đất tranh chấp: Cây lầy gỗ, có 02 cây xoan được trồng rìa đường đất mương 10 xã về phía bắc, chu vi vành góc đường kính thân cây có 01 cây khoảng 100cm, cây bé hơn là khoảng 50cm là của ông N trồng; Dọc ngõ đi vào nhà bà H có hai cây ăn quả, 01 cây nhãn và 01 cây bưởi, do

ông Ký trồng; góc đất cạnh phía tây bắc giáp nhà bà Tý có một bụi tre, cách bụi tre là bờ đất tiếp giáp rậm rạp. Phạm vi trên khu đất san lấp được ông N trồng chuối có xen lẫn cây sắn đã nhỏ gốc,

Về tứ cận thửa đất 584: Phía đông giáp thửa 583 của nhà bà H, ông K; Phía tây giáp thửa 618 và giáp ao nhà bà T - góc đất về phía tây bắc có bụi tre nhà bà Nguyễn Thị Tý trồng; phía Bắc giáp đường bờ mương 10 xã; phía nam giáp đất nhà ông H (phía sau).

Kết quả đo đạc do Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp: Cạnh đất phía tây giáp nhà bà Tý và giáp thửa đất số 618 có các số đo từ góc đất tây bắc đến góc đất tây nam thửa đất là, $16.0 + 8.2 + 1.5 + 15 + 23.6 = 64.3\text{m}$; Cạnh đất phía tây nam tiếp giáp thửa 619 nhà ông Hồ, số đo từ góc tây nam sang góc đất đông nam là 19.8 m. Cạnh đất phía đông nam tiếp giáp thửa đất 583 nhà bà H ông K, số đo từ góc đất nam bắc đến góc đất đông nam là 62.2 m. Trên cạnh đất kéo dọc nam bắc này có 01 nhà ngói cấp 4, tường rào xây gạch, ngõ đi lảng xi măng, 02 trụ cổng và có mộ xây nằm trong thửa đất 584 nhà bà L (phía trong bức tường xây và sau nhà cấp 4, các công trình trên đất do nhà bà H, ông K trong quá trình sử dụng đất đã xây dựng. Cạnh đất phía bắc giáp bờ mương 10 xã có số đo từ tây sang đông là $13.9 + 9.5\text{ m} = 23.4\text{m}$. Diện tích hiện trạng toàn bộ thửa đất 584 là 1.184m^2 .

Kết quả định giá khu vực đất san lấp tranh chấp trong thửa đất 584, cụ thể:

+ Đất san lấp 178.80 m^3 , đơn giá $110.000\text{đ}/\text{m}^3 = 19.668.000\text{ đồng}$,

+ 05 cọc bê tông KT $0.18 \times 0.18 \times 0.18 = 0,05\text{m}^3/\text{cọc} \times 5\text{cọc} = 0.29\text{m}^3$. giá trị $= 0,29\text{m}^3 \times 4.282.000\text{ đồng}/\text{m}^3 = 1.248.631\text{ đồng}$.

+ Thửa đất ao được san lấp $119,20\text{m}^2 \times 300.000\text{đ}/\text{m}^2 = 35.760.000\text{ đồng}$.

Cây trồng trên đất: Gồm 28 khóm chuối, trong đó 04 cây có buồng, 21 cây loại B và 58 cây loại A, đương sự ông N không yêu cầu định giá.

Tổng cộng: 56.678.361 đồng. (Năm mươi sáu triệu sáu trăm bảy mươi tám nghìn ba trăm sáu mươi một đồng)

Tại phiên tòa lần hai có mặt nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, vắng mặt bị đơn không có lý do. Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ quan điểm như đã trình bày trên.

Kết thúc phần tranh luận, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H phát biểu quan điểm về chấp hành pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và đề nghị hướng giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã chấp hành đúng quy định pháp luật về tố tụng.

- Về hướng giải quyết vụ án: Căn khoản 9, Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 1 Điều 12 Điều 100,

Điều 101 và 103 Luật đất đai 2013 BLDS. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công nhận toàn bộ diện tích đất 1.184m². thuộc thửa 584, tờ bản đồ dân cư số 11 lập năm 2011 là thuộc quyền quản lý, sử dụng của gia đình bà Lê Thị L.

Giao phần đất mà ông N đã san lấp sử dụng nằm trong diện tích đất được cấp năm 1987 thuộc thửa 584, tờ bản đồ số 11 của gia đình bà L chưa được cấp GCNQSD đất. Khi nào nhà nước thu hồi thì sẽ giao lại phần đất quy hoạch mở rộng đường mương 10 xã cho nhà nước.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn đối với số tiền đất và tiền công san lấp cho ông Nguyễn Văn N theo kết quả định giá ngày 22/02/2023 của Hội đồng định giá tài sản 20.468.000 đồng (hai mươi triệu bốn trăm sáu mươi tám nghìn đồng) bao gồm cả tiền công san lấp. Buộc ông N phải tháo dỡ, di dời cọc bê tông khỏi khu vực đất san lấp, lấn chiếm của bà Lê Thị L.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét, thẩm tra tại phiên Tòa, trên cơ sở quan điểm của đại diện Viện kiểm sát về hướng giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện vụ án dân sự theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối tượng tranh chấp là bất động sản nên thuộc thẩm quyền giải quyết theo điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của BLTTDS. Tại phiên tòa bị đơn vắng mặt căn cứ khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227 Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử đối với bị đơn, người làm chứng.

[2]. Xét nguồn gốc đất tranh chấp: Nhận thấy; Tại văn bản số: 158/CV – TNMT ngày 07/12/2022 của phòng Tài nguyên và Môi trường, cung cấp: Thửa đất số 584, tờ bản đồ số 11, bản đồ dân cư xã C, diện tích đất 1432 m², đo đạc hiện trạng 1.184m². Theo quy hoạch sử dụng đất huyện H được UBND tỉnh phê duyệt theo quyết định số 3312/QĐ –UBND ngày 27/8/2021 về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021- 2030 và kế hoạch sử dụng đất của UBND huyện H, thửa đất 584, tờ bản đồ số 11 bản đồ dân cư xã C thuộc đất ở nông thôn, chủ sử dụng đất bà Lê Thị L. Thửa đất này được giao năm 1987 nên không có trong thời điểm lập quy hoạch bản đồ địa chính 299/TTg. Như vậy, sau thời điểm 1986 đến năm 2000, xã C không lập bản đồ địa chính. Năm 2001 thửa đất 584 đứng tên bà Lê Thị L mới được hình thành theo bản đồ dân cư xã C, trong quá trình sử dụng đất vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất là do bà L làm mất giấy tờ gốc.

[3]. Xét yêu cầu của nguyên đơn: Theo hồ sơ địa chính xã C thì gia đình bà L, ông K-1 được giao diện tích 1.432m², tại thửa 584, tờ bản đồ số 11. Thửa đất có tứ cận:

Phía bắc giáp kênh mương 10 xã; Phía nam giáp nhà ông H; Phía Đông giáp thửa đất 583 nhà ông K, bà H; Phía Tây giáp thửa 618 và đất ao nhà bà Nguyễn Thị T. Năm 1996 do điều kiện kinh tế gia đình khó khăn nên ông K-1 và bà L đi làm ăn tại Đắc Lắc, toàn bộ khu đất vườn tược nhà cửa giao lại cho gia đình ông K, bà H ở liền kề trông coi. Quá trình làm ăn, sinh sống tại Đắc Lắc, do ông K-1 bị bệnh hiểm nghèo nên đã chết vào năm 2014, tuy nhiên hàng năm gia đình bà L vẫn thông qua gia đình bà H thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính về đất đai.

[3.1]. Theo quy định tại Điều 18 Nghị định 143/2014/NĐ-Cp ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai 2013 và các loại giấy tờ khác được xác lập trước ngày 15/10/1993 quy định tại điểm g khoản 1 Điều 100 của Luật Đất đai 2013, thì thửa đất 584, tờ bản đồ dân cư số 11 lập năm 2001 của gia đình bà Lê Thị L không có các giấy tờ quy định tại điều 100 Luật đất đai 2013, thời điểm giao đất 1987 không có các giấy tờ về sử dụng đất như quyết định giao đất, biên bản giao đất, phiếu thu nộp tiền sử dụng đất và không có tên trong sổ địa chính 1986, sổ mục kê 1986, và chưa đăng ký biến động đất đai từ năm 1987 đến trước năm 2001 thời điểm lập bản đồ dân cư. Việc gia đình bà L, ông Ký không có giấy tờ, thông tin địa chính và tên người sử dụng đất đồng nghĩa với việc không có thông tin tài liệu địa chính được lưu trữ tại xã Cầu Lộc sau thời điểm giao đất đến trước năm 2001, vì không có bản đồ địa chính đo vẽ thời kỳ 1993 và các sổ sách địa chính tại xã ở thời kỳ này. Tuy nhiên toàn bộ diện tích, vị trí thửa đất của gia đình bà L được UBND xã và Cơ quan Nhà nước cấp huyện cùng cấp công nhận thời điểm giao đất từ năm 1987 và đã sử dụng đất ổn định, phù hợp quy hoạch sử dụng đất ở nông thôn tại thôn Cầu Tài, xã Cầu Lộc. Mặt khác, không riêng gia đình bà L mà các hộ dân khác như nhà bà H được giao cùng thời điểm là hộ giáp ranh cũng chưa được cấp GCNQSD đất, trong khi bà H còn lưu giữ và xuất trình phiếu thu tiền sử dụng đất vào năm 1987. Cho đến nay thửa đất nhà bà L, vẫn không thay đổi về vị trí, tứ cận giáp ranh và chính thức được hình thành và đứng tên thửa đất theo bản đồ dân cư 2001. Qua xác minh tại Ủy ban nhân dân xã C, thì toàn bộ diện tích thửa đất hiện trạng của gia đình bà L được hình thành từ phần đất cồn và đất 01 lúa do HTX quản lý, theo hồ sơ và bản đồ địa chính 299/TTg lập tháng 3 năm 1996, sau thời điểm này khu đất cồn và đất 1 lúa được giao cho các hộ gia đình đang sinh sống hiện tại, trong đó có gia đình bà L tại thửa 584, gia đình bà H tại thửa 583, gia đình ông N tại thửa 582. Quá trình sử dụng đất có thay đổi về diện tích thực địa là do quá trình đo đạc tại thời điểm lập bản đồ dân cư 2001 và thời điểm Thẩm định đo đạc. Như vậy, toàn bộ thửa đất 584, diện tích 1.184m² tờ bản đồ số 11, thôn C, xã C thuộc đất quy hoạch khu dân cư, được giao sử dụng ổn định là đất của gia đình bà L, ông K-1 được giao trước năm 1993 không phải là đất khai hoang, không có chứng cứ thông tin đất đai lưu giữ thể hiện phần đất ao mà ông N tự san lấp, lấn chiếm là có nguồn gốc đất của bà C (mẹ ông N) tự khai hoang vào năm 1982, trong khi gia đình ông N cũng đang sử dụng ổn định thửa đất 582 tờ bản đồ dân cư số 11, lập 2001. Do đó cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải di dời các cọc bê tông để trả lại phần diện tích đất san lấp, lấn chiếm cho nguyên đơn là có căn cứ.

[3.2]. Tại khoản 5 Điều 95 Luật đất đai 2013, quy định “ Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đã kê khai đăng ký được ghi vào sổ địa chính, được cấp giấy chứng nhận QSD đất, QSH tài sản gắn liền với đất nếu có nhu cầu và có đủ điều kiện theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan. Trường hợp đăng ký biến động đất đai thì người sử dụng đất được cấp GCNQSD đất, QSH nhà và tài sản gắn liền với đất “Trường hợp đăng ký lần đầu mà không đủ điều kiện cấp GCNQSD đất, QSH nhà và tài sản khác gắn liền với đất thì người sử dụng đất được tạm thời sử dụng đất cho đến khi Nhà nước có quyết định xử lý theo quy định của Chính phủ”. Tuy nhiên, theo khoản 2 Điều 101 Luật đất đai quy định “ Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có các giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 01/7/2004 và không vi phạm pháp luật về đất đai, nay được UBND cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, đối với nơi đã có quy hoạch thì được cấp GCNQSD đất và QSD tài sản gắn liền với đất. Như vậy, theo quy định trên, trường hợp thửa đất được hình thành theo bản đồ dân cư lập 2001, có đủ điều kiện cấp GCNQSD đất theo quy định của Luật đất đai thì bà Lê Thị L có quyền đề nghị Cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét cấp GCNQSD đất tại thửa 584, diện tích 1.184m² tờ bản đồ dân cư số 11 lập năm 2001, tại thôn C, xã C, theo quy định của Luật đất đai 2013.

[4]. Xét yêu cầu của bị đơn: Việc ông Nguyễn Văn N cho rằng phần đất san lấp nằm trong thửa đất 584, tờ bản đồ số 11, bản đồ dân cư lập năm 2001 thôn C, xã C là thiếu căn cứ, vì ông thừa nhận mẹ ông là bà C khai hoang nhưng khi giao đất cho nhà bà L không có quyết định thu hồi đất, đối với gia đình ông, chính vì lý do này mà ông đã đến khu đất có ao nhà bà L để thả bèo, trồng rau muống. Mặt khác, gia đình bà L, ông K-1 đi làm ăn xa, giữa ông N và gia đình bà H ông K là họ liền kề, xóm giềng với nhau nên không có trở ngại trong quá trình sử dụng ao lấy rau chăn nuôi, trong khi gia đình ông đang sinh sống tại thửa đất 582, tờ bản đồ số 11 cùng dãy đất nhà bà H, bà L, bà T. Như vậy, việc ông N nài ra đất tự khai hoang nhưng không có tài liệu chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của ông là có căn cứ và hợp pháp, Chính quyền địa phương có trách nhiệm quản lý đất đai cũng thừa nhận khu vực đất ao mà ông N tự san lấp là nằm trong thửa đất 584 của nhà bà L, ông K-1. Do đó yêu cầu nài ra của ông đối với phần diện tích san lấp này không có căn cứ chấp nhận việc ông tự đổ đất san lấp, lấn chiếm khu đất trên.

[5]. Xét yêu cầu đối với khối lượng đất san lấp: Trong bản tự khai và trong quá trình thẩm định, định giá, ông N cho rằng ông thuê anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1976, ở thôn C, xã C chở đất san lấp là 80 xe công nông, mỗi xe đất có giá là 500,000 đồng; tiền đóng cọc bê tông là 2.700,000 đồng và tiền thuê máy san lấp 800.000 đồng. Tổng chi phí là 45.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông không xuất trình được giấy tờ đã thanh toán khối lượng đất san lấp mặc dù Tòa án đã yêu cầu ông cung cấp chứng cứ để chứng minh. Bên cạnh đó anh Tuấn được yêu cầu làm việc cũng vắng mặt nên không có chứng cứ chứng minh khối lượng cụ thể mà ông đã san lấp. Theo kết quả định giá tài sản thì toàn bộ khối lượng đất san lấp được dự tính là 178.80 m³, đơn giá 110.000đ/ m³ = 19.668.000 đồng; 05 cọc bê tông KT

$0.18 \times 0.18 \times 0.18 = 0,05\text{m}^3/\text{cọc} \times 5 \text{ cọc} = 0.29\text{m}^3 \times 4.282.000 \text{ đồng } \text{m}^3 = 1.248.631\text{đồng}$. Tuy nhiên việc ông N tự san lấp, lấn chiếm đất của gia đình bà L là trái phép, không có căn cứ chấp nhận, lẽ ra cần buộc ông N phải khắc phục hậu quả trả lại hiện trạng ban đầu cho gia đình bà L. Nhưng gia đình bà L và bà H ông K cũng có lỗi, vì để ông N chiếm dụng ao thả bèo, trồng rau muống trong thời gian dài từ năm 2008 đến tháng 3 năm 2021, trong khi bà H, ông K được giao trách nhiệm trông coi, quản lý. Vì vậy, cần buộc bà Lê Thị L, có trách nhiệm trả lại tiền chi phí được xác định cho ông Nguyễn Văn N, bao gồm: Tiền đất theo khối lượng xác định của Hội đồng định giá là 19.668.000 đồng và tiền công san lấp 800.000 đồng mà ông N nài ra nhưng có thể chấp nhận. Tổng cộng 20.468.000 đồng, số tiền chi phí nguyên đơn thống nhất và không phản đối. Đối với cọc bê tông được đóng các góc đất nằm trong phần đất san lấp, lấn chiếm. Cần buộc ông Nguyễn Văn N phải tháo dỡ, vận chuyển khỏi khu vực đất đã lấn chiếm. Tại phiên tòa nguyên đơn chấp nhận trả lại cho ông N số tiền trên khối lượng đất theo kết quả định giá và công san lấp, thấy việc chấp nhận chi trả lại số tiền trên của nguyên đơn là tự nguyện nên HĐXX ghi nhận giữa nguyên đơn đối với bị đơn số tiền trên.

[6]. Nhận thấy dọc cạnh đất phía đông thửa đất 584, tiếp giáp thửa 583 nhà bà H, diện tích hiện trạng thửa đất 584 là 1.184m^2 nhà bà Lê Thị L, có phần tài sản của nhà bà H xây dựng trên đất bao gồm: 02 Trụ công xây gạch + cánh cổng; tường rào xây gạch dọc lối đi, ngõ đổ lán xi măng và 01 nhà cấp 4 ngoảnh hướng nam. Toàn bộ các công trình này được xác định nằm trong thửa đất 584 của nhà bà L (có sơ đồ đo vẽ chi tiết). Theo quy định tại đoạn 3 khoản 1 Điều 175 BLDS quy định “ *Không được lấn, chiếm, thay đổi mốc giới ngăn cách, kể cả trường hợp ranh giới là kênh mương, hào rãnh, bờ ruộng. Mọi chủ thể có nghĩa vụ tôn trọng, duy trì ranh giới chung*” Khoản 1 Điều 176 BLDS quy định “ *Chủ sở hữu bất động sản chỉ được xây dựng cột mốc, hàng rào, trồng cây, xây tường ngăn trên phần đất thuộc quyền sử dụng của mình*”. Tại phiên tòa bà Trịnh Thị H cam kết sẽ tháo dỡ công trình xây dựng trả lại diện tích đất cho gia đình bà L và thống nhất với mốc giới sử dụng đất do Văn phòng cấp quyền sử dụng đất xác định đo vẽ. Người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn cũng thống nhất vị trí mốc giới giữa hai gia đình bà L và bà H và thống nhất quan điểm và phương án trả lại đất của bà H. Xét nội dung này của hai bên không phát sinh tranh chấp và không phải là yêu cầu khởi kiện ban đầu, yêu cầu khởi kiện bổ sung nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[7]. Trường hợp có tranh chấp ranh giới, vật kiến trúc trên đất thì nguyên đơn có quyền khởi kiện đối với bà H bằng vụ án dân sự khác. Đối với hai cây soan của ông N được trồng trên dọc cạnh đất phía bắc thuộc đất bờ mương 10 xã do Trạm thủy nông huyện quản lý, không nằm trong diện tích thửa đất 584 của bà L nên ông N được quyền quản lý, sử dụng.

[8]. Đối với vị trí có mộ xây nằm sau nhà cấp 4 thuộc thửa đất 584 và mộ nằm ngang giữa hai thửa đất nhà bà Lê Thị L và bà Nguyễn Thị T nhưng chưa xác định được gia đình chủ có mộ. Nguyên đơn trình bày các ngôi mộ này đã có từ trước khi giao đất năm 1987, do không ảnh hưởng đến quá trình sử dụng đất nên gia đình không có ý kiến khác. Tuy nhiên, hiện nay đất thôn C, xã C đã được cấp

có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch là đất khu dân cư nông thôn. Hội đồng xét xử kiến nghị UBND xã C có biện pháp tìm chủ mộ để động viên di dời ra đất quy hoạch đất nghĩa địa, nghĩa trang tại địa phương cho phù hợp quy hoạch sử dụng đất dân cư.

[9]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị L và bị đơn ông Nguyễn Văn N thuộc trường hợp người cao tuổi. Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Miễn toàn bộ án phí dân sự có giá ngạch cho bị đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 6 Điều 68, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 235, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ điểm a khoản 3, điểm c, điểm k khoản 4 và khoản 5 Điều 95, khoản 3 Điều 100, khoản 2 Điều 101, khoản 2 Điều 105, Điều 143 của Luật đất đai 2013.

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công nhận diện tích 1.184m² hiện trạng tại thửa 584, tờ bản đồ dân cư số 11, lập năm 2001 xã C, đứng tên bà Lê Thị L. Cụ thể: Cạnh đất phía tây giáp nhà bà Nguyễn Thị T và giáp thửa đất số 618 có các số đo từ góc đất tây bắc (bờ nương 10 xã) kéo về phía sau góc đất tây nam tiếp giáp đất nhà ông Hồ có các số đo là $16.0 + 8.2 + 1,5 + 15 + 23,6 = 64.3\text{m}$; Cạnh đất phía tây nam tiếp giáp thửa 619 nhà ông Hồ, số đo từ góc tây nam kéo sang góc đất đông nam là 19.8 m; Cạnh đất phía đông tiếp giáp thửa đất 583 nhà bà Trịnh Thị H (ông K đã chết) số đo từ góc đất đông bắc kéo về đến góc đất đông nam tiếp giáp đất nhà ông Hồ là 62.2 m. Cạnh đất phía bắc giáp bờ nương 10 xã có số đo từ tây sang đông là $13,9 + 9,5 \text{ m} = 23,4\text{m}$. Bà Lê Thị L được quản lý, sử dụng thửa đất trên.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về số tiền và chi phí san lấp đất đối với bị đơn ông Nguyễn Văn N. Ông N được nhận từ bà L tổng số tiền là 20.468.000 đồng (hai mươi triệu bốn trăm sáu mươi tám nghìn đồng).

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật nếu bà Lê Thị L không tự nguyện thi hành án đối với số tiền trên thì ông Nguyễn Văn N có quyền làm đơn yêu cầu thi hành án để thi hành, ngoài số tiền phải thi hành thì bà Lê Thị L còn phải chịu lãi suất của số tiền chậm trả theo khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Buộc ông Nguyễn Văn N phải tháo dỡ, di dời các cọc bê tông khỏi khu vực đất đã lấn chiếm tại thửa đất 584 của bà Nguyễn Thị L. Trường hợp ông N không tự nguyện tháo dỡ, di dời cọc bê tông trong khu vực đất lấn chiếm thì bà Lê Thị L có quyền sử dụng mà không phải bồi thường.

Bà Lê Thị L có quyền đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 584, tờ bản đồ số 11, tại thôn Cầu Tài, xã Cầu Lộc theo quy định của pháp luật về đất đai. Việc đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với thửa đất sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự có giá ngạch cho bị đơn.

Án xử công khai có mặt nguyên đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, vắng mặt bị đơn ông Nguyễn Văn N. Các đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Người vắng mặt có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai tại Ủy ban nhân dân xã Cầu Lộc, huyện Hậu Lộc, Thanh Hóa.

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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6,7,7a và Điều 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hạn thi hành án được thực hiện quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKS ND huyện Hậu Lộc
- Đương sự;
- Chi cục THA DS;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Nghi

