

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**HUYỆN KIÊN LƯƠNG** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  
**TỈNH KIÊN GIANG**

Bản án số: **89/2018/DS-ST**

Ngày: 09/7/2018

“*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KIÊN LƯƠNG - TỈNH KIÊN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Đặng Thị Bích Vân**

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Bà **Nguyễn Thị Bạch Vân**

2. Ông **Nguyễn Văn Đạt**

- *Thư ký phiên tòa:* Ông **Lê Xuân Cường** - là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Kiên Lương - tỉnh Kiên Giang.

- *Đại diện Viện Kiểm Sát Nhân dân huyện Kiên Lương tham gia phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Cẩm Linh** – Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 7 năm 2018 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 269/2013/TLST-DS, ngày 21 tháng 10 năm 2013 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 62/2018/QĐXXST-DS, ngày 04 tháng 6 năm 2018 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* 1/ Bà **Phan Thị Kim Ph** – sinh năm 1969, *có mặt*

Nơi cư trú (chỗ ở hiện nay): Tổ 11, Ấp CTr, xã KB, huyện KL, tỉnh KG.

2/ Bà **Phan Thị Kim L** – sinh năm 1971

Nơi cư trú: Tổ 1, Khu phố LKhN, thị trấn KL, huyện KL, tỉnh KG.

Đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị Kim L là bà Phan Thị Kim Ph (Căn cứ văn bản ủy quyền ngày 02/01/2014).

2. *Bị đơn:* Ông **Dương Cơ L** – sinh năm 1939, *có mặt*

Nơi cư trú: Khu phố LKhN, thị trấn KL, huyện KL, tỉnh KG.

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Ủy ban nhân dân huyện KL, *có yêu cầu xét xử vắng mặt.*

Địa chỉ trụ sở: Khu phố BH, thị trấn KL, huyện KL, tỉnh KG.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Nguyên đơn bà Phan Thị Kim L, bà Phan Thị Kim Ph (bà Ph là người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị Kim L) trình bày nội dung cụ thể như sau:* Nguyên vào năm 1975 cha của bà là ông Ph D có khai phá một phần đất tọa lạc tại ấp LKhN (nay là Khu phố L Kh N), thị trấn KL, huyện KL để làm ruộng, kể từ đó gia đình bà quản lý sử dụng đến nay và có chôn cất cha mẹ bà trên đất (mộ của cha là Ph D và mẹ là Nguyễn Thị Qu). Ngày 11/3/1978 Ủy ban nhân dân thị trấn KL có xác nhận cho gia đình bà được quản lý, sử dụng phần đất này, nếu ai muốn chôn cất người thân thì đều hỏi gia đình bà. Ngày 08/7/2010 bà Nguyễn Thị Thu Th đến gia đình bà xin một phần đất để cất nhà nhưng gia đình bà không cho, chính vì thế chị em bà Th đã hăm dọa và tự ý xây cất nhà trên đất của gia đình bà. Phần đất bà Th lấn chiếm của gia đình bà có chiều ngang 89m, chiều dài 149m; Ngày 27/3/2013 ông Dương Cơ L đã lấn chiếm diện tích đất của gia đình bà, trong đó có phần mộ mà gia đình bà cho người địa phương chôn cất. Phần đất ông L lấn chiếm có chiều ngang 68m, chiều dài 262m.

Theo đơn khởi kiện bà yêu cầu bà Th di dời nhà trả lại phần đất lấn chiếm ngang 89m dài 149m; Yêu cầu ông Dương Cơ L trả lại đất lấn chiếm ngang 68m dài 262m.

*Bị đơn ông Dương cơ L trình bày:* Từ năm 1977 ông có khai phá một mảnh đất làm lúa và trồng cây, không có ai tranh chấp, ông có đăng ký quyền sử dụng đất từ lâu nhưng đến năm 2009 mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông đã sử dụng cho đến nay, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 715310, ngày 07/7/2009 do Ủy ban nhân dân huyện KL cấp cho Dương Cơ L đứng tên với diện tích 30.000m<sup>2</sup>. Tuy nhiên tại phiên tòa ông L cho biết, diện tích đất thực tế đang sử dụng là bao nhiêu thì ông không có đo đạc nên không biết chính xác, tuy nhiên ông cũng chỉ sử dụng trong phần đất từ trước đến nay ông khai phá chứ không có chiếm đất của bà Ph. Nay phía bà Ph yêu cầu trả đất ngang 68m dài 262m thì ông không đồng ý.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện KL trình bày:* Đối với phần diện tích đất hiện nay ông L đang sử dụng nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân huyện không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án xét xử theo quy định, nếu bên nào có đủ điều kiện và có yêu cầu thì Ủy ban nhân dân huyện KL sẽ xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai, đồng thời yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Thư ký trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và của Hội đồng xét xử (HĐXX) tại phiên tòa là đúng trình tự theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS); Tuy nhiên, thời hạn đưa vụ án ra xét xử là còn chậm theo quy định; Về

nội dung vụ án: Xác định quan hệ pháp luật là đúng, đồng thời nhận định chứng cứ do nguyên đơn cung cấp chứng minh nguồn gốc đất là “Đơn xin chôn cất mộ” không phải là giấy tờ được nhà nước xem xét công nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai, ngoài ra nguyên đơn không có chứng cứ nào khác nên đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, bà Ph yêu cầu ông L trả lại toàn bộ diện tích đất lấn chiếm (ngang 68m x dài 262m), bao gồm cả phần đất đã được cấp và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, như theo phần đất bà yêu cầu đo đạc và được thể hiện tại biên bản do Tòa án phối hợp với cơ quan đo đạc lập. Sau khi cha bà là ông Ph D chết thì bà có trồng tràm, bạch đằng nhưng đến năm 2010 thì bị đốn hết nên không còn. Ngoài ra, không có yêu cầu gì khác.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ngày 02/01/2014 bà Phan Thị Kim L có văn bản ủy quyền cho bà Phan Thị Kim Ph tham gia tố tụng, thời hạn ủy quyền có giá trị kể từ ngày ký và hết hiệu lực khi kết thúc vụ kiện, văn bản được chứng thực của Ủy ban nhân dân thị trấn KL, huyện KL, tỉnh KG, nên việc bà Ph thay mặt bà L tham gia tố tụng tại Tòa án là hợp lệ.

Về việc xét xử vắng mặt: Ủy ban nhân dân huyện KL có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc tách vụ án: Sau khi đo đạc, nhận thấy bà Th và ông L là hai bị đơn không cùng chung quyền lợi, nghĩa vụ và hai phần đất mà bà Ph tranh chấp với ông L, bà Th cũng hoàn toàn độc lập không có liên quan với nhau, nên Tòa án đã tách vụ án. Bà Ph đã có đơn khiếu nại quyết định đưa vụ án với ông L ra xét xử đến Tòa án nhân dân huyện KL và Tòa án nhân dân tỉnh KG. Yêu cầu của bà Ph đã được Tòa án 02 cấp giải quyết xong. Do vậy, tại phiên tòa hôm nay Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị Kim Ph, bà Phan Thị Kim L với ông Dương Cơ L là hoàn toàn phù hợp, khách quan và đúng pháp luật.

Về thẩm quyền giải quyết: Do bà Ph có yêu cầu giải quyết phần đất ông L lấn chiếm (bao gồm cả phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), vì vậy căn cứ vào thẩm quyền quy định tại Điều 203 Luật Đất đai năm 2013 thì Tòa án tiến hành giải quyết tranh chấp theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật: Do nguyên đơn tranh chấp cho rằng đất này là của nguyên đơn chứ không phải của bị đơn, vì vậy đây là “Tranh chấp quyền sử

dụng đất” và tranh chấp phát sinh vào năm 2013 nên cần áp dụng quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết.

Căn cứ theo kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và Công văn số 240/UBND-TNMT, ngày 08/11/2016 của Ủy ban nhân dân huyện KL xác định: Khu đất hiện bà Ph đang tranh chấp với ông L có diện tích là 17.125,6m<sup>2</sup>, gồm 3 thửa: Thửa số 1 - có diện tích 13.436,5m<sup>2</sup> - đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 715310, ngày 07/7/2009 do Ủy ban nhân dân huyện KL cấp cho ông Dương Cơ L (trên đất có 01 ngôi mộ của con ông L là Dương Xà R và 01 ngôi mộ tên Nguyễn H không rõ nhân thân); Thửa số 2 - có diện tích 3.041,5m<sup>2</sup> - ông L đang sử dụng với mục đích trồng lúa chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Thửa số 3 (còn gọi là khu mộ) có diện tích 647,6m<sup>2</sup> chưa ai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trên đất có 09 ngôi mộ, trong đó có mộ của ông Ph D và bà Nguyễn Thị Qu, phần đất này ông L không nhận chủ quyền; Đồng thời khẳng định trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Dương Cơ L là đúng theo quy định pháp luật.

[3] Xét yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất của phía bà Phan Thị Kim Ph thấy rằng: để chứng minh nguồn gốc đất, bà Ph cung cấp chứng cứ bằng văn bản là “Đơn xin chôn cất mộ, ngày 11/3/1978” của ông Ph D, thể hiện việc ông D xin được chôn cất vợ là bà Nguyễn Thị Qu trên đất và được Ủy ban nhân dân thị trấn KL xác nhận “*chấp thuận cho chôn theo yêu cầu*”. Tuy nhiên, xét về mặt nội dung thì văn bản này không thể hiện được diện tích đất ông Ph D được quyền sử dụng là bao nhiêu mét, việc Ủy ban nhân dân thị trấn KL xác nhận là chấp nhận cho chôn cất, chứ không phải xác nhận ông D được quyền sử dụng đất. Ngoài ra, bà Ph có cung cấp thêm một số giấy “*Xác nhận*” được viết từ năm 2006 của một số người biết sự việc, được ghi tên Trần Thanh Dũng, Hồ Thị Trường An, qua xem xét tham khảo các văn bản này thì nội dung cũng chỉ thể hiện ông D có khai phá một phần đất để chôn mộ và những người này có xin ông D được chôn mộ của người thân, cho nên các văn bản này không phải là chứng cứ chứng minh quyền sử dụng đất của bà Ph (ông D). Mặt khác, “Đơn xin chôn cất mộ, ngày 11/3/1978” không phải là một trong các loại giấy tờ để được xem xét công nhận quyền sử dụng được quy định tại Điều 50 Luật Đất đai năm 2003, do đó bà Ph (ông D) chưa có căn cứ để được nhà nước xác lập công nhận quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất này theo quy định tại Điều 688 Bộ luật dân sự 2005.

[4] Theo đơn khởi kiện bà Ph có trình bày là bà sử dụng đất từ lúc ông Ph D khai phá cho đến nay là hoàn toàn không chính xác. Bởi lẽ, trong quá trình giải quyết vụ án: Tòa án đã tiến hành xác minh nguồn gốc, quá trình sử dụng đối với phần đất hiện nay ông L đang thực tế sử dụng (bao gồm phần đất đã được cấp giấy và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), thì được chính quyền địa phương xác nhận ông L đã khai phá sử dụng đất liên tục từ năm 1977

cho đến nay. Đồng thời, ông L cũng được đánh giá là người có đủ điều kiện để được xem xét cấp giấy chứng nhận đối với phần đất chưa được cấp giấy. Ngoài ra, Tòa án đã tiến hành xác minh những người sống lâu năm ở địa phương, đều khẳng định nguồn gốc đất hiện nay ông L đang sử dụng là do ông L khai phá từ lâu và sử dụng canh tác ổn định cho đến nay.

[5] Từ những căn cứ nêu trên, có cơ sở xác định quyền sử dụng đất của ông Dương Cơ L đã được xác lập do được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo đúng trình tự thủ tục, được Ủy ban nhân dân huyện KL khẳng định tại Công văn như đã nêu trên với diện tích là 13.436,5m<sup>2</sup>; Đối với diện tích đất 3.041,5m<sup>2</sup> hiện nay ông L đang sử dụng nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận, có cơ sở xác định ông L đã khai phá từ năm 1977 và đã canh tác sử dụng liên tục cho đến nay, hiện trạng trên đất ông L đang trồng lúa, ngoài bà Ph thì không ai tranh chấp phần đất này, trong khi đó bà Ph lại không có chứng cứ chứng minh nguồn gốc, quá trình sử dụng và thực tế từ trước cho đến nay bà Ph cũng không trực tiếp sử dụng diện tích đất này... Vì vậy, xét việc bà Ph, bà L khởi kiện yêu cầu ông L trả lại phần đất lấn chiếm là không có căn cứ, nên không có cơ sở chấp nhận được.

Riêng phần diện tích đất 647,6m<sup>2</sup> tại thửa số 3 (còn gọi là khu mộ), hiện nay chưa ai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng và thực tế trên đất đang tồn tại nhiều ngôi mộ của nhiều người khác, chứ không riêng gì mộ của cha mẹ bà Ph. Tuy nhiên, phần đất này ông L không nhận chủ quyền và không tranh chấp với bà Ph, do đó phần đất này vẫn còn thuộc sự quản lý của Nhà nước, nên Tòa án không xem xét quyền sử dụng. Trường hợp đương sự nào có đủ điều kiện xin được công nhận quyền sử dụng, thì yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xem xét theo trình tự thủ tục quy định về đất đai.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, bà Ph không có đơn yêu cầu và cũng không cung cấp chứng cứ chứng minh được cụ thể công sức đầu tư cải tạo trên đất, cũng như thành quả lao động nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết trong vụ án này.

- Về chi phí đo đạc và thẩm định giá: là 9.648.000đ, trong đó đã chi trả nộp phí trích đo địa chính khu đất cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện KL là 6.538.000đ, chi trả cho cơ quan thẩm định giá là 3.110.000đ (Biên bản thanh lý ngày 14/5/2018 và giấy ủy nhiệm chi-nộp tiền của Tòa án ngày 25/5/2018). Do yêu cầu khởi kiện của bà Ph, bà L không được chấp nhận nên bà Ph, bà L phải chịu nộp hết chi phí. Theo đó, được khấu trừ vào số tiền bà Phan Thị Kim Ph đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng là 10.200.000đ vào số tài khoản 7712201000111 của Tòa án nhân dân huyện KL (Giấy nộp tiền ngày 05/3/2014 nộp 5.000.000đ và giấy nộp tiền ngày 04/5/2018 nộp 5.200.000đ). Vì vậy, bà Ph được Tòa án nhân dân huyện KL, tỉnh KG trả lại số tiền còn thừa là 552.000đ (năm trăm năm mươi hai nghìn đồng).

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: là 200.000đ bà Phan Thị Kim Ph và bà Phan Thị Kim L phải nộp.

*Vì cauc leõ treân;*

## **QUYEÁT NÒNH**

Áp dụng vào Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 50 Luật đất đai năm 2003.

**1.** Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất của bà Phan Thị Kim Ph và bà Phan Thị Kim L (Đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị Kim L là bà Phan Thị Kim Ph) đối với ông Dương Cơ L, về việc yêu cầu ông Dương Cơ L trả lại quyền sử dụng đất, diện tích 17.125,6m<sup>2</sup> tọa lạc tại Khu phố LKhN, thị trấn KL, huyện KL, tỉnh KG. (Căn cứ theo biên bản đo đạc, phối hợp giữa Tòa án và phòng Tài Nguyên môi trường huyện KL ngày 10/02/2015 và tờ trích đo địa chính số TĐ 369-2016, ngày 30/3/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện KL).

Trường hợp đương sự nào có đủ điều kiện xin được công nhận quyền sử dụng đối với phần đất hiện nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo trình tự thủ tục quy định về đất đai.

- Về chi phí tố tụng là: 9.648.000đ, trong đó đã chi trả nộp phí trích đo địa chính khu đất cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện KL là 6.538.000đ, chi trả cho cơ quan thẩm định giá là 3.110.000đ (Biên bản thanh lý ngày 14/5/2018 và giấy ủy nhiệm chi-nộp tiền của Tòa án ngày 25/5/2018). Do yêu cầu khởi kiện của bà Ph, bà L không được chấp nhận nên bà Ph, bà L phải chịu nộp hết chi phí. Theo đó, được khấu trừ vào số tiền bà Phan Thị Kim Ph đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng là 10.200.000đ vào số tài khoản 7712201000111 của Tòa án nhân dân huyện KL (Giấy nộp tiền ngày 05/3/2014 nộp 5.000.000đ và giấy nộp tiền ngày 04/5/2018 nộp 5.200.000đ). Vì vậy, bà Ph được nhận lại số tiền còn thừa là 552.000đ (năm trăm năm mươi hai nghìn đồng). Bà Ph, bà L liên hệ với bộ phận kế toán của Tòa án nhân dân huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang để được nhận lại số tiền này.

**2.** Về án phí: Căn cứ các điều 128 và 131 Bộ luật tố tụng dân sự; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc Hội số 10/2009/PL-UBTVQH 12 ngày 27 tháng 02 năm 2009.

- Buộc bà Phan Thị Kim Ph và bà Phan Thị Kim L phải nộp án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 200.000đ và được khấu trừ vào án phí tạm nộp 200.000đ theo biên lai thu số 007174, ngày 19/11/2013 của Chi cục thi hành án dân sự huyện KL, tỉnh KG (đã khấu trừ xong).

**3. Báo các đương sự được quyền kháng cáo theo hạn luật định 15 ngày kể từ ngày tuyên án (09/7/2018).**

*Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 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 6,7a, b và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.*

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện Kiên Lương;
- Thi Hành án Dân sự H. KL ;
- Những người TGTT;
- Lưu tập án, Hồ sơ;
- Lưu VP./.

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

**Đặng Thị Bích Vân**