

Bản án số: 03 /2018/DS-ST

Ngày 30 /11/2018

“*V/v tranh chấp quyền sử dụng đất  
và tài sản gắn liền với đất*”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LÝ SƠN**

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

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa ông:* Vũ Đức Lộc

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông: Nguyễn Văn Chí.

2. Ông: Ngô Đình Thành.

*Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Ông Phạm Duy Bình – Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Lý Sơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lý Sơn tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Như Ý - Kiểm sát viên.

Ngày 30/11/2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lý Sơn xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 10/2017/TLST-DS ngày 05/12//2017 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2018/QĐXXST- DS ngày 02/11/2018; quyết định hoãn phiên tòa số: 03/2018/QĐST-DS ngày 20/11/2018 và thông báo thay đổi thời gian xét xử số: 85/TB-TA ngày 27/11/2018 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Hoàng T, sinh năm: 1939.

Địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện L, tỉnh Quảng Ngãi.( có mặt)

Bà Lê Thị Đ, sinh năm: 1955.

Địa chỉ: Bung 2,xã Xuân Đ, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

( Bà Lê Thị Đ ủy quyền cho ông Nguyễn Hoàng T theo văn bản ủy quyền ngày 12 tháng 12 năm 2017)

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn K, sinh năm: 1939.

Địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện L, tỉnh Quảng Ngãi.( vắng mặt )

- **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

1. Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Tấn L chỉ huy trưởng BCH Quân sự tỉnh Quảng Ngãi.( vắng mặt)

Địa chỉ: 97 Lê Trung Đình, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

2. Ban chỉ huy Quân sự huyện Lý Sơn.

Người đại diện theo pháp luật ông Hồ Ngọc H chỉ huy trưởng BCH Quân sự huyện Lý Sơn.( vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn Đ, xã H, huyện L, tỉnh Quảng Ngãi.

**- Người làm chứng:**

1. Ông Dương Tấn P , sinh năm: 1958( vắng mặt)
2. Ông Nguyễn U, sinh năm: 1953.( vắng mặt)
3. Bà Trương Thị B, sinh năm: 1966.( vắng mặt)
4. Trương H, sinh năm: 1935.( vắng mặt)
5. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm: 1952. ( vắng mặt)
6. Ông Nguyễn Quang B, sinh năm: 1950. ( vắng mặt)
7. Ông Trần T, sinh năm: 1963. ( vắng mặt)
8. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm: 1967.( có mặt)

Đều trú tại : Thôn Đ, xã H, huyện L, tỉnh Quảng Ngãi.

9. Ông Dương N, sinh năm: 1954. ( vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện L, tỉnh Quảng Ngãi.

10. Ông Phan Minh C (Phan X), sinh năm: 1945. ( vắng mặt)

Địa chỉ: Số 13 Thành T, phường T, TP Q, tỉnh Quảng Ngãi.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Trong đơn khởi kiện ngày 05 tháng 10 năm 2017 qua bản khai và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng T, bà Lê Thị Đ trình bày:

Nguyên ông nội và cha ông Nguyễn Văn K là ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn B (đều chết) có để lại cho ông Nguyễn Văn K thừa kế một khu đất có diện tích 1600m<sup>2</sup> ( nghe ông K nói và ông K có đưa văn bản ủy quyền thừa kế cho ông T xem để làm tin) thuộc địa phận khu dân cư số 11 thôn Đông, xã An Hải tại tờ bản đồ số 3, thửa số 1094) trên đất có trồng cây dương liễu, dừa, chuối để làm hương hỏa.

Vào ngày 20 tháng 5 năm 1998, ông Nguyễn Văn K lấy một phần khu đất nêu trên chuyển nhượng cho ông T, bà Đ có diện tích 406m<sup>2</sup> có tứ cận:

- + Phía Đông giáp đất ông Trương M có chiều rộng 29m.
- + Phía Tây giáp đất ông Nguyễn Văn K có chiều rộng 29 m.
- + Phía Nam giáp đường lộ liên xã có chiều dài 14m.
- + Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn K có chiều dài 14m.

Với số vàng là 45 chỉ, đã đưa trước 37 chỉ , còn lại 8 chỉ. Việc sang nhượng có lập thành văn bản viết tay, không có công chứng, chứng thực. Trên khu đất chuyển nhượng có một cái giếng nước đóng sâu 8m, 01 lò bánh mì bị bão đánh sập, cây cối gồm dừa, dương liễu và chuối.

Sau khi chuyển nhượng xong ông T và ông K có lập một bản hợp đồng viết tay cho ông K thuê mướn để chăm sóc hoa màu trong thời gian 3 năm. Đến năm 2001 là hết hạn hợp đồng, nhưng ông K không trả lại diện tích đất và số cây có trên đất đã chuyển nhượng cho ông T và bà Đ.

Năm 2004 bên Quân đội đã thu hồi đất của các hộ gồm ông Nguyễn Văn K khoảng 300m<sup>2</sup> (nằm ở phía Bắc phần đất ông K chuyển nhượng cho ông T và bà Đ ngay tại ruộng nước) và 203 m<sup>2</sup> đất của ông T bà Đ do ông K chuyển nhượng. Còn lại 203 m<sup>2</sup> đất thì ông K chiếm giữ. Tuy nhiên, cơ quan chức năng đo đạc thì diện tích còn lại thực tế của ông T, bà Đ sau khi bên Quân đội thu hồi là 189,9m<sup>2</sup>. Hiện ông K đang chiếm giữ 172,9m<sup>2</sup> và ông Phạm Thanh T (người đang quản lý nhà nghỉ Viễn Đông) sử dụng tạm 17m<sup>2</sup> để làm chỗ để xe cho nhà nghỉ. Với số lượng cây còn lại: 05 cây dương liễu, 11 bụi chuối, 05 cây dứa, 01 giếng nước đóng ống bằng nhựa. (do ông Phan Minh C đóng để lấy nước xây dựng nhà nghỉ vào năm 2004).

Do đó, ông T và bà Đ thay đổi yêu cầu khởi kiện ban đầu, chỉ yêu cầu ông Nguyễn Văn K phải trả lại diện tích đất là 172,9m<sup>2</sup> phần B (thay vì 203m<sup>2</sup> như trước đó) hiện nay nằm trong thửa số 237 tờ bản đồ số 21 tại khu dân cư số 11 thôn Đông, xã An Hải, huyện Lý Sơn cùng 05 cây dứa, 05 cây dương liễu, 11 bụi chuối và một giếng nước đóng cho ông T bà Đ.

Về án phí và các chi phí tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, ông Nguyễn Hoàng T và bà Lê Thị Đ không có yêu cầu gì khác đối với ông Nguyễn Văn K và không còn chứng cứ, tài liệu nào cung cấp cho Tòa án.

- Tại bản khai ngày 20/12/2017, biên bản lấy lời khai ngày 24/01/2018, biên bản hòa giải ngày 29/3/2018 bị đơn ông Nguyễn Văn K trình bày:

Ông bà, cha mẹ của ông K có để lại cho ông Kiện diện tích đất 1600m<sup>2</sup> nằm chung trong thửa số 1094 tờ bản đồ số 3 khu dân cư số 11 thôn Đông, xã An Hải, huyện Lý Sơn. Vào ngày 20/5/1998 ông Kiện có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoàng T và bà Lê Thị Đ diện tích 406m<sup>2</sup> nằm ở hướng đông có chiều ngang 14m, chiều dài 19m có giới cận:

- Đông giáp đất ông Trương M có cạnh 29m.
- Tây giáp đất ông Nguyễn Văn K có cạnh 29m.
- Nam giáp đường lộ liên xã có cạnh 14m.
- Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn K có cạnh 14m.

Với giá 45 chỉ vàng.

Sau khi chuyển nhượng xong thì giữa ông T và ông K có viết một bản hợp đồng giao cho ông K trông coi diện tích và cây cối có trên đất gồm dứa và dương liễu đến năm 2000 ông K giao lại phần đất và cây cối có trên đất cho ông T, bà Đ. Vào năm 2004 Ban chỉ huy Quân sự huyện Lý Sơn lấy làm nhà nghỉ, khi làm nhà nghỉ ông Phan Minh C (Phan X) có đóng một giếng nước để phục vụ

công trình. Lúc này Ban chỉ huy Quân sự huyện Lý Sơn có gọi ông K và ông K có gọi cho ông T đến Ban chỉ huy Quân sự huyện Lý Sơn, nhưng vì ông T chuyển nhượng đất không có chứng thực, công chứng hợp pháp, Nên Ban chỉ huy Quân sự huyện Lý Sơn bảo ông T về, khi về ông T bảo ông K không được nhận tiền đền bù vì đền bù không thỏa đáng, và ông T làm đơn bảo ông K đi kiện, vì Ban chỉ huy Quân sự huyện Lý Sơn làm nhà nghỉ qua đất của ông kiện là 500m<sup>2</sup>, nhưng từ đó đến nay không có cấp nào giải quyết thỏa đáng. Nay ông T, bà Đ kiện yêu cầu ông K phải trả 172,9m<sup>2</sup> và giếng đóng, cây cối trên đất thì ông lấy đất đầu mà trả. Riêng cây chuối là do ông K trồng, giếng nước là do ông C đóng. Do đó, yêu cầu của ông T, bà Đ ông K không đồng ý. Ngoài ra ông K không yêu cầu gì khác với ông T, bà Đ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh Quảng Ngãi: Người đại diện theo pháp luật của Bộ chỉ huy Quân sự (BCHQS) tỉnh Quảng Ngãi không ký văn bản trình bày ý kiến, nhưng văn bản số: 349/BCH-TM ngày 25/01/2018 và văn bản số 1780/BCH-TM ngày 04/6/2018 do cấp phó của BCHQS tỉnh ký có ý kiến là: Nguồn gốc thửa đất số 237 tờ bản đồ số 21 năm 2010, theo sổ mục kê địa chính và bản đồ 299 lập 1984 tại xã An Hải thì nằm trong diện tích 4.100m<sup>2</sup> tại thửa 1094 trong đó có 1600m<sup>2</sup> đất mà ông Nguyễn Văn K khiếu nại là đất đã được quy hoạch cho Quốc phòng. Nguyên diện tích đất này hoang hóa, do từ khi quy hoạch vào năm 1984 cơ quan Quân sự huyện Lý Sơn chưa sử dụng đến nên có 5 hộ dân đến phát hoang trồng cây ăn quả.

Đối với diện tích đất 203m<sup>2</sup> nằm trong thửa số 237 mà ông Nguyễn Văn K đang chiếm giữ là số diện tích đất đã được quy hoạch cho Quốc phòng. Diện tích đất này không phải là đất của ông K vì ông kiện không có giấy tờ chứng minh nguồn gốc đất.

Theo công văn số 277/UB ngày 20/02/2004 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đã thỏa thuận địa điểm cho BCHQS tỉnh Quảng Ngãi xây dựng các công trình Quốc phòng. BCHQS tỉnh đã phối hợp với các cơ quan liên quan của huyện Lý Sơn lập phương án bồi thường, đền bù cây cối khi thu hồi đất để xây dựng nhà khách Quân sự năm 2004, riêng ông K không nhận tiền đền bù.

Quan điểm của BCHQS tỉnh Quảng Ngãi là không tranh chấp đất đai với ông Nguyễn Văn K. vì đất này đã được quy hoạch cho Quốc phòng từ năm 1984 do Ban chỉ huy Quân sự huyện Lý Sơn quản lý.

+ Ban chỉ huy Quân sự huyện Lý Sơn: Tại văn bản số 44/BCH-TM ngày 12/01/2018, văn bản số 968/BCH-TM ngày 12/11/2018 và biên bản làm việc ngày 04/10/2018 Ban chỉ huy Quân sự (BCHQS) huyện Lý Sơn trình bày như văn bản số 349/BCH-TM ngày 25/01/2018, văn bản số 1780/BCH-TM ngày 04/6/2018 của BCHQS tỉnh Quảng Ngãi và có ý kiến thêm là diện tích đất của thửa số 237 tờ bản đồ số 21 năm 2010 hiện nay ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đã có quyết định quy hoạch cho mục đích trồng cây lâu năm theo quyết

định số: 192/QĐ-UBND ngày 10/6/2014. Do đó, không phải quy hoạch vào mục đích Quốc phòng nữa. Nên BCHQS huyện Lý Sơn không có tranh chấp với ông Nguyễn Văn K và từ chối tham gia tố tụng, không tham gia phiên tòa.

Riêng diện tích đất khi thu hồi xây dựng nhà khách Quân sự của BCHQS huyện Lý Sơn thì khi thu hồi của mỗi người bao nhiêu không rõ. Vì các hộ này không đăng ký quyền sử dụng đất.

### **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] *Về thẩm quyền*: Đối tượng tranh chấp là bất động sản tại thôn Đông, xã An Hải, huyện Lý Sơn, nên căn cứ vào khoản 9 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lý Sơn.

[2] *Về thủ tục tố tụng*: Bị đơn ông Nguyễn Văn K, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh Quảng Ngãi và Ban chỉ huy Quân sự huyện Lý Sơn, người làm chứng đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ lần hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa không có lý do, căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 229 Bộ luật TTDS tòa án tiến hành xét xử vắng mặt.

[3] *Về nội dung*: Xét nguồn gốc thửa đất số 237 tờ bản đồ số 21 tại xã An Hải, huyện Lý Sơn đo đạc năm 2010, hiện nay ông Nguyễn Hoàng T và bà Lê Thị Đ khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn K phải giao trả lại diện tích 172,9m<sup>2</sup> nằm trong thửa 237. Có nguồn gốc từ thửa đất số 1094 diện tích 4.100m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 3 xã An Hải (Bản đồ 299).

Theo văn bản số 34/UBND ngày 19/7/2018 của Ủy ban nhân dân xã An Hải, huyện Lý Sơn có nội dung như sau: Nguồn gốc thửa đất của hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng tại thửa đất số 1094 tờ bản đồ số 3 (bản đồ giải thửa 299) diện tích 4.100m<sup>2</sup> đo bao chung của nhiều hộ gia đình cùng một thửa tại xứ Đông Hàng Nghệ thôn Đông, xã An Hải, huyện Lý Sơn, nên không xác định diện tích từng hộ sử dụng. Các hộ sử dụng không có giấy tờ liên quan về thửa đất thể hiện trong sổ địa chính. Năm 2004 thực hiện dự án xây dựng nhà khách cho BCHQS huyện Lý Sơn. BCHQS tỉnh Quảng Ngãi có thỏa thuận với các hộ dân thống nhất đền bù về hỗ trợ cây cối hoa màu có trên đất không lập dự án đền bù đất. Diện tích xây dựng nhà khách nằm trên một phần đất của thửa số 1094, tờ bản đồ số 3 từ khi xây dựng nhà khách đi vào sử dụng đến nay các hộ dân không có khiếu nại, tranh chấp đất đã xây dựng nhà khách.

[4] Tại biên bản làm việc ngày 12/10/2018 Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Lý Sơn trình bày: Đối với hộ ông Nguyễn Văn K từ trước đến nay không có giấy tờ, tài liệu nào chứng minh nguồn gốc đất và không đăng ký kê

khai gí diện tích đất tại thửa 1094 tờ bản đồ số 3, bản đồ 299 tại xứ Đồng Hàng Nghệ, thôn Đông, xã An Hải.

Diện tích đất trước đây các hộ dân sử dụng tại thửa 1094 do trước đây do bao chung nên không xác định được diện tích của từng hộ sử dụng.

[5] Tại văn bản số 42/UB ngày 28/3/2005 của Ủy ban nhân dân huyện Lý Sơn do ông Nguyễn Hoàng T, bà Lê Thị Đ cung cấp kèm với đơn khởi kiện và văn bản số 108/UBND ngày 16/01/2018 của Ủy ban nhân dân huyện Lý Sơn có nội dung: Năm 1979 thực hiện chủ trương, chính sách của Đảng và nhà nước, toàn thể nhân dân đều vào hợp tác xã, toàn bộ đất đai do nhà nước quản lý. Đến năm 1984 thực hiện đo đạc, phân hạn và đăng ký thống kê ruộng đất theo chỉ thị 299/TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng chính phủ thì diện tích đất 4.100m<sup>2</sup> tại thửa 1094( trước cơ quan Quân sự huyện Lý Sơn) trong đó ông Nguyễn Văn K khiếu nại bên Quân sự thu hồi 1.600m<sup>2</sup> đất (ông K cho là đất của ông) đây là đất đã quy hoạch cho mục đích Quốc phòng, do cơ quan Quân sự huyện Lý Sơn quản lý, chứ không phải là đất của ông K, vì ông K chưa được cấp quyền sử dụng đất và không có giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất được nhà nước công nhận theo quy định.

[6] Tại văn bản số 5434/UBND-NNTN ngày 07/9/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi có nội dung: thửa đất số 237 tờ bản đồ số 21, xã An Hải, huyện Lý Sơn trước đây được nhà nước quy hoạch là đất quốc phòng, đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi thỏa thuận địa điểm cho BCHQS tỉnh Quảng Ngãi để xây dựng công trình Quốc phòng (Tại công văn số 277/UB ngày 20/02/2004, với diện tích 3.400m<sup>2</sup>). Trong quá trình thực hiện dự án, chỉ thực hiện 1.267m<sup>2</sup>, phần đất còn lại BCHQS tỉnh Quảng Ngãi không triển khai thực hiện, người dân tiếp tục sử dụng đến nay. Khi Ủy ban nhân dân huyện Lý Sơn thực hiện quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu(2011- 2015) của huyện Lý Sơn thì tại thời điểm này công văn số 277/UB ngày 20/02/2004 của UBND tỉnh Quảng Ngãi đã hết hiệu lực thi hành. Nên UBND huyện Lý Sơn không cập nhật vị trí đất nêu trên vào quy hoạch đất quốc phòng mà cập nhật theo hiện trạng là đất trồng cây lâu năm, và đã được UBND tỉnh phê duyệt tại quyết định số: 192/QĐ-UBND ngày 10/6/2014. Trong đó có thửa 237 tờ bản đồ số 21 xã An Hải, huyện Lý Sơn.

[7] Trong khi đó, ông Nguyễn Văn K không có tài liệu, giấy tờ gì để chứng minh nguồn gốc đất ông nêu 1.600m<sup>2</sup> có trong thửa 1094 tờ bản đồ số 3 thôn Đông, xã An Hải, huyện Lý Sơn là của ông, bà, cha, mẹ để lại cho ông K và ông K cũng không có giấy tờ, tài liệu nào thể hiện diện tích 1.600m<sup>2</sup> đất trong thửa 1094 thuộc quyền sử dụng của ông K mà ông chỉ dùng một văn bản ủy quyền thừa kế ghi ngày 16/01/1998 tự các anh, chị em của ông K đứng tên đánh vi tính có nội dung: Nay tộc họ chúng tôi đồng ý lập biên bản ủy quyền thừa kế cho tộc trưởng Nguyễn Văn K để tùy nghi sử dụng. Văn bản này không được công chứng, chứng thực để lập giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hoàng T và bà Lê Thị Đ như vậy ông K chưa được Nhà nước giao

quyền sử dụng đất, theo Điều 3 Luật đất đai năm 1993 thì hộ gia đình, cá nhân được nhà nước giao đất mới có quyền chuyển nhượng.

Theo Điều 30 Luật đất đai năm 1993 thì không được chuyển quyền sử dụng đất đối với đất không có giấy tờ hợp pháp.

Như vậy việc ông Nguyễn Văn K chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoàng T và bà Lê Thị Đ diện tích 406m<sup>2</sup> trong phần đất 1.600m<sup>2</sup> tại thửa 1094, tờ bản đồ số 3 xã An Hải, huyện Lý Sơn là trái phép không được công nhận theo quy định tại Điều 6 Luật đất đai năm 1993 và không được công chứng chứng thực, không được cấp có thẩm quyền cho phép là vi phạm tại Điều 75 Luật đất đai năm 1993 và Điều 167, 168 Luật đất đai năm 2013.

[8] Việc ông Nguyễn Hoàng T, bà Lê Thị Đ cho rằng ông bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn K 406m<sup>2</sup> đất nằm trong phần đất 1.600m<sup>2</sup> tại thửa 1094 tại xã An Hải, huyện Lý Sơn, phần đất nhận chuyển nhượng có giới cận:

- Đông giáp đất ông Trương M có cạnh 29m.
- Tây giáp đất ông Nguyễn Văn K có cạnh 29m.
- Nam giáp đường lộ liên xã có cạnh 14m.
- Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn K có cạnh 14m.

Năm 2004 BCHQS tỉnh Quảng Ngãi lấy diện tích đất của ông Trương M và 203m<sup>2</sup> đất trong phần đất 406m<sup>2</sup> ông K chuyển nhượng cho ông T, bà Đ để làm nhà khách Quân sự huyện Lý Sơn còn lại 203m<sup>2</sup> đất. Qua xem xét, đo đạc thực tế do ông T chỉ mốc giới đo đạc được là 189,9m<sup>2</sup> ông T cho rằng ông K chiếm giữ 172,9m<sup>2</sup> phần B nằm trong thửa số 237 tờ bản đồ số 21 xã An Hải, việc này ông T chỉ nêu ra chứ không có căn cứ nào để chứng minh, cũng như việc nói ông K có 1.600m<sup>2</sup> trong thửa 1094 cũng do ông T và ông kiện tự nêu chứ cũng không có tài liệu gì chứng minh, vì các hộ dân sử dụng đất trong thửa 1094 không có kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất.

[9] Các nhân chứng: Ông Nguyễn Quang B trình bày việc ông K, ông T nêu diện tích đất ông K sử dụng 1.600m<sup>2</sup> là không có cơ sở.

Ông Dương N trình bày: diện tích xây dựng nhà khách quân sự ( nhà nghỉ Viễn Đông) một nửa diện tích là của ông Trương M, một nửa diện tích đất là của ông K.

Ông Dương Tấn P nguyên là cán bộ địa chính xã An Hải, là người trực tiếp đo phân đất ông K chuyển nhượng cho ông T, bà Đ trình bày: diện tích đất ông K sử dụng khoảng 1000m<sup>2</sup>, diện tích đất ông M sử dụng khoảng 500m<sup>2</sup> mốc giới giữa ông M với ông K tính từ bờ tường nhà nghỉ (phía tây) kéo lên phía tây 10m là đất của ông M, còn lại là của ông K chuyển nhượng cho ông T, bà Đ. Ông P xác định toàn bộ diện tích đất ông T, bà Đ nhận chuyển nhượng của ông K hoàn toàn nằm trong nhà khách Quân sự.

Ông Nguyễn Văn B trình bày: Diện tích đất của ông Nguyễn Văn K sử dụng khoảng hơn 1000m<sup>2</sup>, diện tích đất ông K chuyển nhượng cho ông T bà Đ nằm trong nhà khách Quân sự hết, chứ không còn nữa.

Bà Trương Thị B, ông Nguyễn Ú trình bày: Đất của ông Trương M có chiều ngang hướng Đông Tây tính từ tường bao phía dưới nhà nghỉ đến cây dừa trước sân nhà nghỉ.

Trên cơ sở lời trình bày của các người làm chứng và căn cứ vào biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/10/2018 thì chiều ngang hướng Đông Tây của nhà khách Quân sự là 29,1m (phù hợp với số đo trong giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Đồng thời ông T, bà Đ đưa công văn số 42/UB ngày 28/3/2005 của Ủy ban nhân dân huyện Lý Sơn cho rằng diện tích 1.600m<sup>2</sup> của ông K nêu chưa sử dụng làm nhà khách Quân sự Lý Sơn

Hiện nay ông Nguyễn Văn K đang chiếm sử dụng thửa đất số 237 diện tích 421,1m<sup>2</sup>, thửa số 238 diện tích 237,7m<sup>2</sup> tổng diện tích là: 694,8m<sup>2</sup> chưa được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, như vậy theo ông T, ông K nêu diện tích đó trước đây của ông K là 1.600m<sup>2</sup> thì đất của ông K thiếu là 905,2m<sup>2</sup>. Do đó, ông K và các nhân chứng trình bày diện tích 406m<sup>2</sup> mà ông K chuyển nhượng cho ông T, bà Đ đã nằm hết trong diện tích đã xây dựng nhà khách Quân sự là có căn cứ.

Theo khoản 1 Điều 166 Bộ luật dân sự thì chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền đòi lại tài sản từ người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật.

Trong trường hợp này thì diện tích đất tranh chấp không phải thuộc quyền sử dụng của ông K, ông K không chiếm giữ, không sử dụng tài sản của ông T, bà Đ nên yêu cầu của ông T, bà Đ buộc ông K phải trả lại diện tích 172,9m<sup>2</sup> (Phần B nằm trong thửa số 237 tờ bản đồ số 21 xã An Hải, huyện Lý Sơn có tứ cận:

Phía Nam giáp đường đi

Phía Bắc giáp nương nước

Phía Tây giáp đất còn lại của ông Nguyễn Văn K.

Phía Đông giáp với phần đất 17m<sup>2</sup> (phần A) giáp nhà nghỉ Viễn Đông.

Là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[10] Về việc ông T, bà Đ yêu cầu ông K giao trả 05 cây dương Liễu có đường kính 25 cm, cao 6m; 05 cây dừa đang ra quả xét thấy khi ông Kiên chuyển nhượng đất cho ông T, bà Đ có chuyển nhượng cây dương liễu, dừa có trên phần đất, nhưng phần đất chuyển nhượng hiện nay không còn, ông Kiên không sử dụng, nên ông K cũng không còn chiếm hữu số cây trên, nên yêu cầu của ông T, bà Đ không được chấp nhận.

[11] Về yêu cầu của ông T, bà Đ buộc ông K phải giao trả lại 11 bụi chuối thì thấy rằng khi chuyển nhượng đất thì không ghi có chuối trên phần đất chuyển nhượng, ông T, bà Đ không chứng minh được có trồng chuối trên phần đất chuyển nhượng, đồng thời phần đất chuyển nhượng hiện nay ông Kiên không sử dụng mà đã xây dựng hết cho nhà khách Quân sự. Do đó, yêu cầu của ông T, bà Đ không được chấp nhận.

[12] Đối với một giếng nước đóng bằng ống nhựa, ông T, bà Đ ông K đều thừa nhận do ông Phan Minh C đóng để dùng phục vụ xây dựng nhà khách



Quân sự. Khi xây dựng công trình xong thì ông C bỏ lại chứ không phải ông T, bà Đ tự làm hoặc được cho và giếng này ông T, bà Đ không chứng minh được là nằm trên phần đất ông K chuyển nhượng cho ông T, bà Đ. Ủy ban nhân dân xã An Hải và Phòng Tài nguyên – Môi trường huyện Lý Sơn có ý kiến là giếng này đóng trái phép, không xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền, không được chính quyền địa phương cho phép. Nên cơ quan nhà nước có thẩm quyền sẽ xem xét và lấp giếng. Do đó yêu cầu của ông T, bà Đ không được chấp nhận.

[13] Đối với Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh Quảng Ngãi và Ban chỉ huy Quân sự huyện Lý Sơn không có yêu cầu gì nên miễn xét.

[14] Về chi phí định giá và xem xét thẩm định tại chỗ là 900.000đ ông T, bà Đ phải chịu, ông T, bà Đ đã nộp và đã quyết toán xong.

[15] Về chi phí thuê trung tâm Trắc địa và Quan trắc môi trường Quảng Ngãi đo đạc là: 5.700.000đ ông T bà Đ phải chịu và đã thanh quyết toán xong.

[16] Về án phí dân sự sơ thẩm đây là tranh chấp về đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, chứ không đòi lại giá trị tài sản, nên ông T, bà Đ phải chịu tiền án phí không có giá ngạch là 300.000đ theo quy định tại Điều 27 NQ326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.862.500đ còn lại hoàn trả cho ông T, bà Đ số tiền 1.562.500đ.

[17] Ý kiến của Viện kiểm sát:

1. Tuân theo pháp luật: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký từ khi thụ lý vụ án đến tại phiên tòa thực hiện đúng theo quy định tại Điều 48,49 và Điều 51 Bộ luật TTDS.

2. Việc thu thập chứng cứ đúng theo trình tự, đúng quy định của Điều 198 Bộ luật TTDS.

3. Việc tuân theo pháp luật của đương sự: Nguyên đơn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tại điều 70,71 Bộ luật TTDS.

- Bị đơn, người có quyền, nghĩa vụ liên quan không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tại Điều 70, 72, 73 Bộ luật TTDS.

Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không tham gia phiên họp công khai chứng cứ, không tham gia phiên hòa giải, không tham gia phiên tòa.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng T, bà Lê Thị Đ.

Nguyên đơn phải chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

Tuyên quyền kháng cáo cho người tham gia tố tụng.

*Vì các lẽ trên :*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Căn cứ khoản 9 điều 26, điểm a khoản 1 điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 227, 228, 229 khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Căn cứ Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc

Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

2. Áp dụng : Điều 166 Bộ luật dân sự 2015; Điều 3,6,30 và 75 Luật đất đai năm 1993; Điều 167,168 Luật đất đai năm 2013.

3. Tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng T và bà Lê Thị Đ về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn K phải giao trả cho ông Nguyễn Hoàng T và bà Lê Thị Đ sử dụng diện tích đất 172,9m<sup>2</sup> phần B nằm trong thửa đất số 237 tờ bản đồ số 21 tại xã An Hải, huyện Lý Sơn, tỉnh Quảng Ngãi có tứ cận:

- Phía Nam giáp đường đi liên xã: có số đo đoạn (3 - 4 = 7m).
- Phía Bắc giáp mương nước: có số đo đoạn (1 - 2 = 7m).
- Phía Tây giáp đất còn lại của ông Nguyễn Văn K đang chiếm giữ: có số đo đoạn (4 - 5 = 15,2m và 5 - 1 = 13,9m).
- Phía Đông giáp với phần đất 17m<sup>2</sup> (Phần A) giáp nhà nghỉ Viên Đông: có số đo đoạn (2 - 6 = 16,5m và 6 - 3 = 12,6m).

Và vị trí nằm giữa phần B theo hướng Đông Tây có số đo đoạn (6 - 5 = 5,1m)

(Có sơ đồ kèm theo) và 05 cây dương liễu có đường kính 25cm, cao 6m; 05 cây dừa đang ra quả, 11 bụi chuối và 01 giếng nước đóng bằng ống nhựa.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định đo đạc tại chỗ và định giá tài sản là 6.600.000đ. Ông T, bà Đ phải chịu. ông T bà Đ đã nộp và quyết toán xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Hoàng T, bà Lê Thị Đ phải chịu 300.000đ, nhưng được khấu trừ vào số tiền 1.862.500đ tạm ứng án phí đã nộp tại chi cục thi hành án dân sự huyện Lý Sơn theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí toa án số AA/2016/0000614 ngày 15 tháng 11 năm 2017. Hoàn trả lại cho ông T, bà Đ số tiền thừa còn lại 1.562.500đ.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án, hoặc ngày niêm yết bản án theo quy định của pháp luật.

*Nơi nhận:*

- TA tỉnh;
- VKS H. Lý Sơn;
- Cơ quan THADS H. Lý Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

**Vũ Đức Lộc**

