

Bản án số: 03/2019/DS-ST

Ngày: 21/12/2018

V/v tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất do bị lấn chiếm và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Bé

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hồ Bản

Bà Lê Thị Thúy Phương

Thư ký phiên tòa: Ông Phan Tấn Thịnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa:
Ông Võ Văn Quyền - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 12 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 111/2018/TLST-DS ngày 03 tháng 8 năm 2018, về việc: “*Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất do bị lấn chiếm và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 743/2018/QĐXXST-DS ngày 02/11/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 788/2018/QĐST-DS ngày 20/11/2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn T1 - sinh năm 1937, bà Nguyễn Thị L1 - sinh năm 1952.

Cùng trú tại: Thôn TD, xã PT, huyện ĐP, tỉnh QN.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Võ Tấn Y1, sinh năm 1993;

Trú tại: Thôn LV, xã PT, huyện ĐP, tỉnh QN.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T1: Luật sư Huỳnh Ngọc A – Cộng tác viên Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh QN.

Bị đơn: Ông Trần Văn D1 - sinh năm 1968, bà Phạm Thị TH - sinh năm

1967.

Cùng trú tại: Thôn TD, xã PT, huyện ĐP, tỉnh QN.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Hà Vĩnh P –
Văn phòng Luật sư Vĩnh P thuộc Đoàn Luật sư tỉnh QN.

Địa chỉ: Số 399 đường LL, thành phố QN, tỉnh QN.

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

1. Bà Ngô Thị U - sinh năm 1943;
2. Anh Trần Trung C1 - sinh năm 1987;
3. Chị Trần Thị Kim P1 - sinh năm 1990;
4. Anh Trần Quang H1 - sinh năm 1993;
5. Chị Nguyễn Thị Y2 - sinh năm 1993;

Cùng trú tại: Thôn TD, xã PT, huyện ĐP, tỉnh QN.

6. Chị Nguyễn Thị Mỹ L2 - sinh năm 1978;

Trú tại: Số 158/2, phường PTH, quận TP, Tp. HCM.

7. Anh Nguyễn Văn Hồng L3 - sinh năm 1983;

Trú tại: Chung cư thu nhập thấp, phường LT, thành phố B, tỉnh BR.

8. Chị Nguyễn Thị Hồng T2 - sinh năm 1985;

Trú tại: Số 63/2A ấp H, xã BĐ, huyện HM, Tp.HCM.

9. Chị Nguyễn Thị Thanh T3 - sinh năm 1987;

10. Anh Nguyễn Hải T4 - sinh năm 1989;

Cùng trú tại: Số 185/19K/20 NQC, khu phố 2, phường BC, quận TĐ,
Tp.HCM.

11. Anh Nguyễn Hải K1 - sinh năm 1991;

Trú tại: Tổ 7, ấp TC, xã PT, thành phố BH, tỉnh ĐN.

12. Chị Trần Thị Bé T5 - sinh năm 1990;

Trú tại: Thôn TT, xã TQB, huyện HN, tỉnh BĐ.

Người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các ông bà U, L2, Y2, K1, T3, T4, T2, L3: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm năm 1937;

Trú tại: Thôn TD, xã PT, huyện ĐP, tỉnh QN.

13. Ủy ban nhân dân huyện ĐP, tỉnh QN.

Địa chỉ: Tổ dân phố 2, thị trấn ĐP, huyện ĐP, tỉnh QN.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Phước H, chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Minh V, chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện ĐP.

(Ông T1, ông D1, bà TH, anh Y1, Luật sư A, Luật sư P có mặt tại phiên tòa. Đại diện UBND huyện ĐP, các ông, bà, anh, chị L1, U, C1, P1, H1, Y2, L2, L3, T2, T3, T4, K1, T5 vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 09/02/2017 của ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị L1, các bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản làm việc với ông T1, bà L1, các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, Luật sư Huỳnh Ngọc A trình bày:

Nguyên thửa đất số 73 tờ bản đồ số 24 xã PT, huyện ĐP, tỉnh QN (Sau đây được viết tắt là thửa 73) do chú của ông T1 là cụ Nguyễn KH mua của cụ Nguyễn Thị PH vào năm 1975 với giá 190.000 đồng, khi mua bán có ông Trần Đ, là con của cụ PH viết “*giấy bán đoạn mãi miếng đất màu*”. Cụ Nguyễn KH không có vợ con nên ở chung với vợ chồng ông T1, vì vậy khi mua đất của cụ PH, cụ KH trả tiền nhưng trong giấy tờ thì ghi ông T1 là người mua đất vì cụ KH mua đất cho vợ chồng ông T1. Cụ Nguyễn KH chết năm 1981, còn cụ Nguyễn Thị PH chết cách nay khoảng 20 năm. Năm 1975 cụ PH bán cho ông KH phần đất phía Bắc thửa đất của cụ, còn phần phía Nam cụ đã làm nhà ở từ trước, hiện nay ông Trần Văn D1 là cháu nội cụ PH sử dụng có số thửa 74 tờ bản đồ số 24 xã PT (Sau đây được viết tắt là thửa 74).

Giấy bán đất ghi ngày 30/7/1975 có cụ Nguyễn Thị PH điềm chỉ bên người bán đất, có các ông Trần Đ, Trần Đức K là con cụ PH và cháu nội cụ PH là Trần Đức I cùng ký xác nhận vào “*giấy bán đoạn mãi miếng đất màu*”. Trong giấy này không có chữ ký của người mua vì tập quán mua bán lúc đó tại địa phương chỉ có người bán ký chứ người mua không cần ký vào giấy bán đất, do đó ông T1 không ký vào giấy này. Diện tích đất mua bán là 336m² có chiều dài 21m, chiều ngang 16m. Trong giấy không ghi rõ chiều dài, chiều ngang là cạnh phía nào của thửa đất, nhưng theo ông T1 thì chiều ngang là hướng cạnh Đông sang Tây còn chiều dài là cạnh hướng Nam ra Bắc của thửa đất. Do đó, đất ông T1 mua của bà PH có cạnh phía tây giáp quốc lộ 1A chiều dài là 21m. Giới cận thửa đất:

Phía Đông : Giáp ruộng muối

Phía Tây: Giáp quốc lộ 1A

Phía Nam: Giáp đất còn lại của bà PH(hiện nay ông D1 sử dụng)

Phía Bắc: Giáp đất ông Ngô S và đất bà Ngô Thị O

Mốc giới, giới cận phần đất từ khi ông T1 mua sử dụng đến nay không thay đổi.

Năm 1979 vợ chồng ông T1 xây nhà ở trên đất mua của cụ PH, lúc đó xây một ngôi nhà trên và một ngôi nhà dưới liền kề nhau đến nay vẫn còn; đến năm 1991 vợ chồng ông T1 xây thêm một ngôi nhà làm bún diện tích khoảng 15m² ở góc Đông Nam khu đất. Năm 2011 vợ chồng ông T1 phá ngôi nhà làm bún để xây một ngôi nhà mới và ở đến hiện nay.

Từ khi mua đất làm nhà ở đến khi cụ PH chết thì giữa ông T1 và cụ PH không có tranh chấp. Đến năm 2007 ông Trần Văn D1 làm nhà và phá bụi trúc của ông T1 trồng trên ranh giới đất với cụ PH (lúc này cụ PH đã chết), thì giữa ông T1 và vợ chồng ông D1 tranh chấp. Việc tranh chấp đã được hòa giải ở thôn và xã nhưng không thành.

Đất ông T1 mua của cụ PH có cạnh phía Tây dài 21m, nên ông D1 cho rằng cạnh phía Tây đất của ông T1 16m như giấy bán đất là không đúng, vì trong giấy bán đất không ghi cụ thể độ dài từng cạnh thửa đất. Theo ông T1 nghĩ cạnh phía Tây đất của ông T1 dài 21m, chứ không có chứng cứ chứng minh.

Thửa 74 là của cụ PH, cụ PH sống với con gái là Trần Thị TR, đến khi cụ PH chết thì vợ chồng ông D1 đến ở với bà TR, sau đó bà TR chết thì vợ chồng D1 quản lý, sử dụng thửa đất này mãi đến nay vì bà TR không có con.

Đất mua của cụ PH đến năm 2001 vợ chồng ông T1 được UBND huyện ĐP cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*sau đây viết tắt là GCNQSDĐ*), đến năm 2006 cấp đổi lại có số thửa 73, diện tích 374m² tờ bản đồ số 24 xã PT cấp ngày 08/11/2006 số vào sổ H.04978, số AL 341613. Việc cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng ông T1 là đúng pháp luật, do đó ông Trần Văn D1 yêu cầu hủy GCNQSDĐ là không có căn cứ nên ông T1 không đồng ý.

Theo giấy bán đất thì diện tích bán là 336m² nhưng diện tích thực tế hiện nay là 374m² (theo GCNQSDĐ), lý do có sự chênh lệch diện tích này thì ông T1 không biết. Từ khi mua đất đến nay mốc giới không thay đổi, do đó việc ông Trần Văn D1 khởi kiện đòi lại diện tích 34m² của ông T1 thì ông T1 không chấp nhận.

Theo đơn khởi kiện phản tố của ông Trần Văn D1, bà Phạm Thị TH và các biên bản làm việc và các bản tự khai của ông D1, bà TH, các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa ông D1, bà TH cùng trình bày:

Nguyên thửa 74 có nguồn gốc của ông bà phía nội ông D1 để lại, bà nội của ông D1 cụ Nguyễn Thị PH là người quản lý, sử dụng. Đến năm 1977 bà nội qua đời thì cô ruột của ông D1 là bà Trần Thị TR tiếp tục quản lý, sử dụng. Năm 2016

bà TR chết, vợ chồng ông D1 quản lý, sử dụng thửa đất này vì bà TR không có chồng, con. Cha mẹ ông D1 chết năm 1972 do bom Mỹ, ông D1 sống với bà nội và bà TR từ năm 1972 trên thửa đất số 74. Năm 1986 ông D1 cưới vợ là Phạm Thị TH về cùng sống với bà TR trên thửa đất này.

Nguồn gốc thửa 73 hiện nay ông T1 đang sử dụng là của bà nội ông D1 (cụ PH) bán cho ông T1 năm 1975. Giấy bán đất ghi ngày 30/7/1975 có cụ Nguyễn Thị PH điềm chỉ bên người bán đất, có ông Trần Đ, ông Trần Đức K là con bà PH và cháu nội bà PH là ông Trần Đức I cùng ký xác nhận vào “*giấy bán đoạn mãi miếng đất màu*”. Trong Giấy này không có chữ ký của người mua, ông D1 không rõ lý do vì sao người mua không ký, giấy này ông T1 đang giữ. Diện tích đất mua bán là 336m², thửa đất có chiều dài 21m, chiều ngang 16m. Trong giấy không ghi rõ chiều dài, chiều ngang là cạnh phía nào của thửa đất, nhưng theo ông Nguyễn Văn T1 thừa nhận thì chiều ngang (phía ruộng muối) là hướng cạnh Bắc sang Nam (dọc theo Quốc lộ 1A) còn chiều dài là cạnh hướng Đông sang Tây của thửa đất. Do đó, đất bà PH bán cho ông T1 có cạnh phía tây giáp quốc lộ 1A chiều dài là 16m. Giới cận thửa đất:

Phía Đông: Giáp ruộng muối

Phía Tây: Giáp quốc lộ 1A

Phía Nam: Giáp đất còn lại của bà PH (hiện nay ông D1 sử dụng)

Phía Bắc: Giáp đất bà Ngô Thị U và đất bà Ngô Thị O

Mốc giới, giới cận thửa đất từ khi ông T1 mua sử dụng đến nay có thay đổi mốc giới ở phía Đông lấn ra ruộng muối khoảng mấy tấc, còn những mốc giới khác thì không thay đổi gì.

Năm 1972 bà nội và cô TR xây dựng nhà tạm ở trên thửa 74 sau đó đến năm 1977 xây dựng lại nhà khác trên nền nhà cũ, đến năm 2007 vợ chồng ông D1 xây lại nhà mới như hiện nay cũng trên nền nhà cũ của bà nội, lúc ông D1 xây nhà phía gia đình ông T1 không có tranh chấp gì. Đến năm 2009 ông T1 cho rằng vợ chồng ông D1 lấn chiếm đất của ông, vụ việc đã được hòa giải ở thôn và xã nhưng không thành, năm 2009 ông T1 khởi kiện đến Tòa án, nhưng sau đó ông T1 rút đơn khởi kiện nên Tòa án đình chỉ vụ án. Đến nay ông T1 khởi kiện lại vụ án.

Khoảng năm 1978 vợ chồng ông T1 xây nhà ở trên đất mua của bà PH, lúc đó xây một ngôi nhà trên và một ngôi nhà dưới liền kề nhau đến nay vẫn còn; đến năm 1991 vợ chồng ông T1 xây thêm một ngôi nhà làm bún diện tích khoảng 15m² ở góc Đông Nam khu đất, vách phía nam ngôi nhà này xây liền (dính) vào vách phía bắc nhà của ông D1 hiện nay. Năm 2011 vợ chồng ông T1 phá ngôi nhà

làm bún để xây một ngôi nhà mới và ở đến hiện nay.

Đất của cụ PH để lại cho ông D1 đến năm 2001 vợ chồng ông D1 được UBND huyện ĐP cấp GCNQSDĐ, đến năm 2006 cấp đổi lại có số thửa 74 diện tích 285m² tờ bản đồ số 24 xã PT cấp ngày 08/11/2006 số vào sổ H.05604, số AL 339095. Việc cấp đất cho vợ chồng ông D1 là đúng pháp luật.

Theo giấy bán đất thì diện tích bán cho ông T1 là 336m² nhưng diện tích thực tế hiện nay là 374m² (theo GCNQSDĐ), năm 2001 ông T1 được cấp GCNQSDĐ đối với đất mua của bà nội ông D1, theo giấy này thì cạnh phía Tây đất ông T1 có chiều dài là 17,6m và diện tích là 368m²; nhưng đến năm 2006 đất ông T1 được cấp đổi lại GCNQSDĐ thì cạnh phía Tây đất ông T1 dài 18,2m và diện tích là 374m² trong khi mốc giới thửa đất của ông T1 từ năm 2001 đến nay không thay đổi. Như vậy việc cấp đổi lại GCNQSDĐ cho ông T1 năm 2006 là không đúng diện tích trước đó của ông T1, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông D1, chính vì vậy ông T1 mới kiện đòi ông D1 trả 06 tấc (60cm) đất ở cạnh phía Tây. Vậy ông D1 yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất(GCNQSDĐ) đã cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T1 đối với thửa 73.

Phần diện tích tranh chấp khoảng 34m² đất trống hiện nay ở giữa nhà ông D1 và nhà ông T1 là đất của ông D1, vì đất này nằm ngoài diện tích đất bà nội ông D1 đã bán cho ông T1, ông T1 đã lấn diện tích đất này. Nay ông D1 yêu cầu ông T1 trả lại cho vợ chồng ông D1 diện tích đất này.

Theo các bản tự khai, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn là các ông bà U, L2, Y2, K1, T3, T4, T2, L3 là ông Nguyễn Văn T1 trình bày:

Ông thống nhất với phần trình bày của Luật sư Huỳnh Ngọc A về nguồn gốc, quá trình quản lý sử dụng đối với thửa đất số 73 và 74.

Việc tranh chấp đất đai giữa gia đình ông T1 với gia đình ông D1 đã diễn ra nhiều lần và được hòa giải nhưng không thành.

Yêu cầu Tòa án giải quyết nếu ai lấn chiếm thì người đó phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm theo quy định pháp luật.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Nguồn gốc thửa đất số 73 là của ông Nguyễn KH (chú ruột ông T1) mua của bà Nguyễn Thị PH năm 1975, sau khi ông KH chết thì ông T1 sử dụng đến nay. Phía bị đơn cho rằng theo giấy bán đoạn mãi thì diện tích đất được chuyển nhượng là 336m² (chiều rộng 16m, dài 21m). Tuy nhiên, theo trình bày của ông T1

thì tại thời điểm mua đất không có đo đạc thực tế mà chỉ án chứng về chiều dài, chiều rộng. Trong giấy bán đoạn mãi cũng không thể hiện cạnh nào là chiều rộng, cạnh nào là chiều dài, không có sơ đồ, bản vẽ diện tích đất chuyển nhượng, do đó không thể căn cứ vào giấy bán đoạn mãi để xác định diện tích đất thực tế ông KH đã mua.

Theo sơ đồ kỹ thuật thửa đất thuộc dự án cải tạo QL1A năm 1999 thì thửa đất ông T1 có diện tích là 435m², sau khi trừ đi diện tích làm đường thì còn 374m², diện tích này là phù hợp với diện tích ông T1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 73 năm 2006.

Theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất số 74 của ông D1, bà TH sau khi thu hồi để mở đường chỉ còn 272m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2006 của thửa đất 74 thì diện tích ông D1, bà TH được cấp là 285m² nhưng diện tích đo đạc thực tế hiện nay là 349,8m² (tăng 64,8m² so với giấy chứng nhận).

Việc ông T1 yêu cầu vợ chồng ông D1, bà TH trả lại diện tích 11,8m² đất là có căn cứ, tuy nhiên, ông D1 đã xây dựng nhà ổn định nếu tháo dỡ sẽ ảnh hưởng đến kết cấu căn nhà nên đề nghị ông D1 bà TH trả lại quyền sử dụng đất bằng giá trị tương ứng số tiền $4.000.000đ/1m^2 \times 11,8m^2 = 47.200.000đ$.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

Nguồn gốc thửa đất số 73 là do bà nội của D1 là bà Nguyễn Thị PH bán cho ông T1 theo Giấy bán đoạn mãi ngày 30/7/1975, diện tích khi chuyển nhượng là 336m², thửa đất có chiều dài 21m (chiều từ Tây sang Đông), chiều ngang là 16m (chiều từ Bắc - Nam), giới cận của thửa đất được xác định như sau:

Phía Tây: Giáp Quốc lộ 1A;

Phía Bắc: Giáp đất ông Ngô NG.

Phía Nam: Giáp đất của bà PH;

Phía Đông: Giáp ruộng muối.

Giấy bán đoạn mãi này do ông T1 giữ. Nên mãi ông T1 khởi kiện ra Tòa án huyện ĐP thì ông D1, bà TR mới biết có giấy này. Theo giấy bán đoạn mãi thì thửa đất bà PH chuyển nhượng cho ông T1 có chiều ngang theo đường Quốc lộ 1A (Bắc-Nam) là 16m, vì ông T1 khai cạnh phía Đông giáp biển có độ dài 16m, do đó cạnh đối diện là cạnh phía Tây cũng có chiều ngang là 16m.

Theo bản tự khai trong hồ sơ bồi thường giải phóng Quốc lộ 1A thì ông T1 xác định thửa 73 có diện tích 336m², trong giấy này cũng có xác nhận của bà TR.

Năm 2001, ông T1 kê khai thửa 73 có diện tích 368m², đến năm 2006 thì ông T1 được cấp diện tích 374m². Do đó, việc UBND huyện ĐP cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 là không đúng diện tích theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013.

Mặc dù cả hai bên đương sự đều thừa nhận có lần ra biển về phía đông của hai thửa đất nhưng bề ngang thửa đất 73 hiện nay có độ dài 17,93m. Chiều ngang này tăng hơn 1,93m so với giấy mua bán đoạn mãi giữa bà PH với ông T1. Do đó, có căn cứ xác định ông T1 lấn chiếm của ông D1 diện tích 34m² và việc ông T1 khởi kiện yêu cầu ông D1 trả lại diện tích 11,8m² theo đo đạc thực tế là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T1, bà L1, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc vợ chồng ông T1, bà L1 phải trả lại cho ông D1, bà TH diện tích 34m² đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số A1 341613, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H.04978, ngày 08 tháng 11 năm 2006 của UBND huyện ĐP cấp cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị L1.

** Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh QN phát biểu ý kiến:*

- Về việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán, thư ký, Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử. Các đương sự chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 1, 2 Điều 26, Điều 37, Điều 47, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 165, Điều 273 BLTTDS 2015; khoản 2 Điều 166 BLDS 2015; Điều 10, Điều 46, Điều 48, Điều 50 Luật đất đai 2003; Điều 95, khoản 1 Điều 96, điểm c khoản 1 Điều 100, Điều 166 Luật đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về buộc ông D1, bà TH trả lại diện tích 10,74m² đất lấn chiếm;

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về yêu cầu nguyên đơn phải trả lại 34m² đất lấn chiếm và yêu cầu hủy GCNQSDĐ cấp ngày 08/8/2006 cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị L1;

- Nguyên đơn, bị đơn phải chịu chi phí xem xét, đo đạc, thẩm định theo quy định của pháp luật;

- Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật; Nguyên đơn được miễn án phí theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

- Đề nghị tuyên quyền kháng cáo cho các bên đương sự;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh QN, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thủ tục thụ lý: Sau khi nhận được hồ sơ vụ án theo Quyết định chuyển vụ án dân sự số 01/2018/QĐST-DS ngày 29 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện ĐP, tỉnh Quảng Ngãi, xét thấy đơn khởi kiện phản tố của ông Trần Văn D1 và bà Phạm Thị TH không có đủ các nội dung theo quy định tại khoản 4 Điều 189 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên ngày 11/7/2018, Tòa án có Thông báo số 726/TB-TA về việc yêu cầu người khởi kiện sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện. Ngày 25/7/2018, Tòa án nhận được đơn khởi kiện bổ sung của ông D1, bà TH đã được sửa đổi, bổ sung. Ngày 26/7/2018, Tòa án có Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí số 812/TB-TA gửi ông D1, bà TH. Ngày 02/8/2018, ông D1 nộp cho Tòa án Biên lai thu tiền tạm ứng án phí. Ngày 03/8/2018, Tòa án thụ lý vụ án theo Thông báo về việc thụ lý số 111/TB-TLVA là đúng theo quy định tại Điều 191, 193 và 195 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Theo đơn khởi kiện, ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị L1 yêu cầu ông Trần Văn D1, bà Phạm Thị TH trả lại diện tích đất bị lấn chiếm là 10,74m². Ông Trần Văn D1, bà Phạm Thị TH có yêu cầu khởi kiện phản tố buộc ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị L1 trả lại diện tích đất 34,0m² mà ông T1, bà L1 tranh chấp cho ông D1, bà TH (chiều ngang theo Quốc lộ 1A là 1,62m, phía ruộng muối là 1,94m, chiều dài từ Quốc lộ 1A đến ruộng muối là 19,58m), giới cận phía Tây giáp Quốc lộ 1A, phía Đông giáp ruộng muối, phía Nam giáp nhà ông D1, bà TH, phía Bắc giáp nhà ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị L1 (diện tích này hiện đang là đất trống); tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số A1 341613, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H.04978, ngày 08 tháng 11 năm 2006 của UBND huyện ĐP cấp cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị L1. Ngày 03/8/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi thụ lý vụ án với quan hệ pháp luật tranh chấp: *“Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất do bị lấn chiếm và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”* và giải quyết

là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3, 9 Điều 26, Điều 34, 37 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện ĐP là ông Võ Minh V đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa không có lý do. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt ông Võ Minh V.

[2] Về nội dung:

[2.1] *Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn diện tích đất bị lấn chiếm là 10,74m² (đo đạc thực tế là 11,8m²).* Hội đồng xét xử thấy rằng:

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự đều thừa nhận thửa đất số 73 và thửa đất số 74 cùng tờ bản đồ số 24, xã PT có nguồn gốc của cụ Nguyễn Thị PH. Năm 1975 cụ PH lập giấy bán đoạn mãi miếng đất màu (nay là thửa đất số 73) cho ông Nguyễn Văn T1. Thửa đất số 74 do cụ PH giao cho bà Trần Thị TR quản lý sử dụng. Sau khi bà TR chết thì ông Trần Văn D1, bà Phạm Thị TH là người quản lý sử dụng.

Sau khi mua đất năm 1979 ông T1 xây dựng nhà tại thửa 73, khi xây dựng móng nhà, tường nhà phía nam còn cách giới cận phía nam của thửa đất số 73 khoảng 1 mét. Năm 1991, ông T1, bà L1 xây dựng thêm 01 căn nhà làm bún ở phía đông nam của thửa 73, căn nhà này có cạnh phía nam là giáp với cạnh phía bắc của phần diện tích đất 10,74m² (đo đạc thực tế là 11,8m²). Năm 2007 ông Trần Văn D1, bà Phạm Thị TH xây dựng nhà mới tại thửa đất số 74. Năm 2011 ông T1 đập ngôi nhà làm bún (được xây dựng năm 1991) ở phía đông nam của thửa 73 để xây dựng nhà mới tại thửa 73 và ông bà muốn xây dựng nhà theo nền nhà cũ của ngôi nhà làm bún thì bị ông D1, bà TH ngăn cản.

Theo biên bản làm việc ngày 11/9/2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh QN (bút lục số 446), ông D1, bà TH trình bày năm 1977 bà Trần Thị TR có xây dựng nhà tại thửa đất số 74 trên nền nhà tạm (bút lục số 154, 155). Đến 2007 ông tiến xây dựng nhà mới trên nền nhà cũ của bà Trần Thị TR. Cạnh phía bắc của thửa 74 gồm móng nhà, nền nhà và tường nhà được xây dựng theo nền móng nhà cũ của bà TR đã xây dựng từ trước và áp sát vào tường nhà cũ của ông T1.

Ngày 02/10/2001, ông Trần Văn D1 có Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất 74, tờ bản đồ số 24, xã Phổ Thạnh diện tích là 285m². Ngày 12/12/2001, hộ ông Trần Văn D1 được UBND huyện ĐP cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Tại thời điểm hộ ông D1 được cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất thì không có tranh chấp về quyền sử dụng đất thửa 74. Tại đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của ông Trần Văn D1 có xác nhận của người kế cận về phía bắc của thửa 74 là ông Nguyễn Văn T1 và xác nhận của chính quyền thôn TD và UBND xã PT là đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận (bút lục số 240). Từ các phân tích trên đủ cơ sở xác định phần diện tích diện tích đất tranh chấp $10,74\text{m}^2$ (đo đạc thực tế là $11,8\text{m}^2$) được bà TR xây dựng một phần móng nhà và tường nhà từ trước, đến năm 2007 ông D1, bà TH đã làm lại nhà trên nền nhà cũ của bà TR. Khi ông D1, bà TH xây dựng nhà thì không có tranh chấp với ai. Việc ông T1 trình bày có tranh chấp và có báo chính quyền địa phương giải quyết thì không có cơ sở vì theo các tài liệu do nguyên đơn cung cấp và chính quyền địa phương là UBND xã PT cung cấp thì không có tài liệu chứng cứ chứng minh giữa hai bên có tranh chấp từ trước năm 2009. Kể từ thời điểm được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 73 năm 2001 đến trước năm 2009 ông T1 cũng không khiếu nại đến chính quyền địa phương về việc diện tích cấp bị T1 thiếu so với thực tế được cấp. Phần diện tích tranh chấp này do ông D1, bà TH quản lý sử dụng kể từ thời điểm được cấp giấy chứng nhận năm 2001 cho đến nay. Ông T1, bà L1 không đưa ra được các tài liệu, chứng cứ chứng minh về việc có sử dụng hay quản lý đối với phần diện tích đất tranh chấp này.

Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ông T1, bà L1 về việc buộc vợ chồng ông D1, bà TH phải trả lại cho vợ chồng ông T1, bà L1 diện tích $10,74\text{m}^2$ (đo đạc thực tế là $11,8\text{m}^2$).

[2.2] *Đối với yêu cầu phân tố của bị đơn, tranh chấp 34m^2 đất trồng giữa nhà nguyên đơn và bị đơn:*

Bị đơn cho rằng diện tích đất nguyên đơn mua của bà nội bị đơn là cụ Nguyễn Thị PH chỉ có 336m^2 , thửa đất có chiều dài 21m, chiều ngang 16m, căn cứ theo Giấy bán đoạn mãi miếng đất màu ngày 30/7/1975 qua đo đạc thực tế thửa 73 có cạnh phía Bắc dài 22,06m, cạnh phía Nam dài 19,58m. Tuy nhiên, khi viết giấy chuyển nhượng và giao đất cho ông T1 không có đo đạc, cắm mốc cụ thể. Đồng thời, bị đơn thừa nhận thửa đất của nguyên đơn có biến động tăng về phía Đông nên diện tích cũng sẽ bị thay đổi. Ngay cả thửa 74 của bị đơn bà Trần Thị TR kê khai trong Giấy tự khai ngày 26/7/1999 cũng có chiều rộng 18m, chiều dài 21m, diện tích 379m^2 . Tại hồ sơ kỹ thuật thửa đất (Bút lục số 107) thửa 74 có tổng diện tích 336m^2 , sau đó đã bị thu hồi để mở rộng đường Quốc lộ 1A hết 25m^2 nhưng hiện nay diện tích thực tế sử dụng đất vẫn là $349,8\text{m}^2$.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/10/2018 (Bút lục số 452) bị đơn trình bày 34m² đất tranh chấp trước đây là bầu nước (Vùng đất trũng) do phía nguyên đơn đổ đất san lấp; tại Biên bản hòa giải bị đơn thừa nhận năm 2007 bị đơn xây lại nhà mới trên nền nhà cũ của bà nội là cụ Nguyễn Thị PH, nhưng năm 1991 nguyên đơn đã xây một ngôi nhà làm bún diện tích khoảng 15m² ở góc Đông Nam khu đất, vách phía nam ngôi nhà này xây giáp vào vách phía bắc nhà bị đơn hiện nay, thời điểm đó bà Trần Thị TR, con cụ PH, là người quản lý, sử dụng đất không có tranh chấp. Theo hồ sơ kỹ thuật do cục đo đạc năm 1999 để phục vụ mở đường Quốc lộ 1A, thì thửa đất bà TR có chiều ngang theo đường QL 1A là 19,44m (Bút lục số 107), phù hợp với đo được thực tế hiện nay thửa 74 do ông D1 đang sử dụng có cạnh ngang theo đường QL 1A là 19,97m. Năm 2011, nguyên đơn phá ngôi nhà làm bún để xây dựng nhà mới thì bị đơn tranh chấp nên nguyên đơn không xây dựng được trên phần đất trống 34m² đang tranh chấp. Như vậy, ranh giới sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn đã hình thành từ năm 1991 là giáp ranh với tường nhà phía bắc của bị đơn. Do đó không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn là ông Trần Văn D1, bà Phạm Thị TH về việc buộc ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị L1 trả lại diện tích đất 34,0m² cho ông D1, bà TH (chiều ngang theo Quốc lộ 1A là 1,62m, phía ruộng muối là 1,94m, chiều dài từ Quốc lộ 1A đến ruộng muối là 19,58m), giới cận phía Tây giáp Quốc lộ 1A, phía Đông giáp ruộng muối, phía Nam giáp nhà ông D1, bà TH, phía Bắc giáp nhà ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị L1.

Do không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ông D1, bà TH về việc buộc ông T1, bà L1 trả lại diện tích 34m² nên cũng không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ông D1, bà TH về việc tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số A1 341613, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H.04978, ngày 08 tháng 11 năm 2006 của UBND huyện ĐP cấp cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị L1.

Từ những nhận định trên, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như yêu cầu phản tố của bị đơn.

[3] Về án phí: Ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị L1 là người cao tuổi và có Đơn xin miễn giảm tiền tạm ứng án phí, án phí. Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 Nghị quyết 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, Hội đồng xét xử chấp nhận miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông T1, bà L1;

Ông Trần Văn D1, bà Phạm Thị TH phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu phản tố của bị đơn không được Tòa án chấp nhận là 6.800.000đ ($4.000.000đ \times 34m^2 = 136.000.000đ \times 5\%$) phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 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.

[4] Về chi phí tố tụng khác: Tổng chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ là 7.140.000đ (lần một ngày 18/7/2017 là 5.640.000đ và lần hai ngày 02/3/2018 là 1.500.000đ) nguyên đơn ông Nguyễn Văn T1 đã nộp toàn bộ chi phí trên. Vì không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn nên nguyên đơn phải chịu 3.570.000đ, bị đơn phải chịu 3.570.000đ chi phí đo đạc xem xét thẩm định tại chỗ. Ông D1, bà TH có nghĩa vụ hoàn trả chi phí đo đạc, xem xét thẩm định là 3.570.000đ cho ông T1, bà L1.

[5] Đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, bị đơn không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[6] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tỉnh QN phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2, 9 Điều 26, Điều 34, 37, khoản 1 Điều 147, 191, 193, 195, điểm a khoản 2 Điều 227, Điều 235, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Điều 105, 115 Bộ luật dân sự năm 2015

Điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 và khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 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;

Điều 10, Điều 46, Điều 50 Luật đất đai 2003;

Điều 100, Điều 166 Luật đất đai năm 2013;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị L1 về việc yêu cầu ông Trần Văn D1, bà Phạm Thị TH trả lại diện tích đất bị lấn chiếm là $10,74m^2$ (đo đạc thực tế là $11,8m^2$).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Trần Văn D1, bà Phạm Thị TH về việc buộc ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị L1 trả lại diện tích đất 34,0m² cho ông D1, bà TH (chiều ngang theo Quốc lộ 1A là 1,62m, phía ruộng muối là 1,94m, chiều dài từ Quốc lộ 1A đến ruộng muối là 19,58m), giới cận phía Tây giáp Quốc lộ 1A, phía Đông giáp ruộng muối, phía Nam giáp nhà ông D1, bà TH, phía Bắc giáp nhà ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị L1 (có sơ đồ đất tranh chấp kèm theo).

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Trần Văn D1, bà Phạm Thị TH về việc tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số A1 341613, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H.04978, ngày 08 tháng 11 năm 2006 của UBND huyện ĐP cấp cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị L1

4. Về án phí: Ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị L1 được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

5. Ông Trần Văn D1, bà Phạm Thị TH phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 6.800.000đ (sáu triệu tám trăm ngàn đồng). Được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm do ông D1, bà TH đã nộp là 3.600.000đ (gồm 1.700.000đ (một triệu bảy trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0003676 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh QN và 1.900.000đ (một triệu chín ngàn đồng) ông D1, bà TH đã nộp theo biên lai số 0003820 ngày 01/9/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐP, tỉnh QN). Ông D1, bà TH còn phải nộp số tiền án phí là 3.200.000đ (ba triệu hai trăm ngàn đồng) cho Cục thi hành án dân sự tỉnh QN.

6. Về chi phí tố tụng khác: Tổng chi phí xem xét, thẩm định tại 7.140.000đ Ông T1, bà L1 đã nộp và chi phí xong. Ông D1, bà TH có nghĩa vụ hoàn trả chi phí xem xét thẩm định số tiền 3.570.000đ cho ông T1, bà L1.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được Thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

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 bị

cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh QN;
- Cục THADS tỉnh QN;
- Chi cục THADS huyện ĐP;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Trần Thị Bé

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh QN;
- Cục THADS tỉnh QN;
- Chi cục THADS huyện ĐP;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Bé

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA