

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN DUY XUYÊN
TỈNH QUẢNG NAM**

Bản án số: 120 /2024/DS-ST

Ngày: 02-8-2024

V/v “*Tranh chấp quyền
sử dụng đất*”

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DUY XUYÊN, TỈNH QUẢNG NAM

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Tâm.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Nguyễn Trường Sơn và bà Phạm Thị Cang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa: ông Lê Kim Vinh - Kiểm sát viên.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị T Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam.

Ngày 02 tháng 8 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 80/2021/TLST-DS ngày 22 tháng 10 năm 2021 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 17/2024/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Duy Xuyên giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Dương Thị T, sinh năm 1962. Có mặt.

Địa chỉ: Khối phố LX 2, thị trấn NP, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam.

Đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Phạm Công Tàu, sinh năm 1989. Có mặt.

Địa chỉ: Số 21, Chơn Tâm 5, phường Hòa Khánh, quận Liên Chiểu, TP. Đà Nẵng.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm: 1949.

Đại diện theo ủy quyền của ông T1: Ông Nguyễn Anh K, sinh năm 1984, có mặt.

Địa chỉ: Khối phố LX 2, thị trấn NP, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phạm Thị Mười, sinh năm 1957. Có mặt.

Địa chỉ: Khối phố LX 2, thị trấn NP, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam.

2. Bà Nguyễn Thị Ngọc U, sinh năm 1979. Vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn Hà Nam, xã Duy Vinh, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam.

3. Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1977. Vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ 14, ấp 4, đường Bùi Công Trùng, xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn, TP Hồ Chí Minh.

4. Ông Nguyễn Anh K, sinh năm 1984. Có mặt.

Địa chỉ: Khối phố LX 2, thị trấn NP, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện lập ngày ngày 18/8/2021, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Dương Thị T, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Công Tàu trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 485, tờ bản đồ số 26, diện tích 180,9m² tại khối phố LX 2, thị trấn NP, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam đã được UBND huyện Duy Xuyên cấp GCNQSDĐ số BY 799596 ngày 27/11/2015 là do bà T được thừa kế của ông Dương Tư và bà Dương Thị Hồ. Trong quá trình quản lý sử dụng đất, ông Nguyễn T1 hộ liền kề xây dựng công trình vệ sinh đã lấn qua thửa đất của bà T 0,2m chiều rộng và 29,1m chiều dài, diện tích khoảng 6m². Năm 2017, trước khi xây dựng tường rào dọc theo ranh giới hai bên, bà T có yêu cầu địa chính thị trấn NP giúp đo đạc lại ranh giới thửa đất của bà và thửa đất của ông T1. Qua đo đạc xác định ông T1 xây dựng lấn chiếm đất của bà như đã nêu trên, ông T1 xác nhận việc lấn đất và làm giấy cam đoan thống nhất, phần bà T xây dựng tường rào đến nhà vệ sinh của ông T1 thì dừng lại, phần ông T1 cam kết khi bà T có nhu cầu làm tiếp tường rào thì ông tháo gỡ phần diện tích xây dựng lấn chiếm nêu trên, trả đất lại cho bà T. Hiện nay, bà T có nhu cầu xây tiếp tường rào nên đã trực tiếp trao đổi yêu cầu ông T1 tháo gỡ công trình xây lấn chiếm như đã cam kết nhưng ông T1 không đồng ý. Bà làm đơn gửi UBND thị trấn NP yêu cầu hòa giải. UBND thị trấn NP đã tiến hành hòa giải nhưng không thành. Do đó, bà khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn T1 tháo gỡ phần xây dựng lấn chiếm trên thửa đất số 485, tờ bản đồ số 26, khối phố LX 2, thị trấn NP, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam và trả lại cho bà diện tích đất theo kết quả đo đạc là 5,3m².

Tại văn bản trả lời ý kiến lập ngày 02/11/2021, qua hòa giải và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh K trình bày:

Thửa đất nhà ông đang ở là thửa số 347, tờ bản đồ số 26, thuộc khối phố LX 2, thị trấn NP, huyện Duy Xuyên tỉnh Quảng Nam có cạnh phía đông tiếp giáp với thửa đất của bà Dương Thị T. Thửa đất 485 của bà T có chiều dài cạnh phía tây giáp đất nhà ông và một đoạn giáp đất bà Nguyễn Thị Ý. Đường giáp ranh này là một đường gấp khúc tại giao điểm vị trí ba thửa đất. Vị trí này nằm hoàn toàn phía trong đất của

bà T. Năm 2017, khi địa chính thị trấn NP tiến hành đo đạc thì giữa 2 bên thống nhất mốc giới phía nam (phía giáp đường) nhưng không thống nhất mốc giới ở phía Bắc (điểm giao nhau giữa 3 thửa đất). Nếu lấy đường thẳng theo giấy chứng nhận của bà Dương Thị T thì điểm giao nhau giữa ba thửa đất nằm trên đất của ông Nguyễn Văn T1, đồng nghĩa với việc ông T1 mất đất. Sở dĩ lúc trước ông T1 đồng ý viết giấy cam đoan là do trước đây ranh giới giữa 2 thửa đất cây cối um tùm nên không tiến hành đo đạc được nên ông mới nói hàng hai như vậy. Sau này ông T1 xác nhận lại là đất của mình mất 45 phân. Phần công trình vệ sinh của gia đình ông T1 đã xây dựng hơn 30 năm nay. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị T. Tại phiên tòa, ông K với tư cách là thành viên của hộ gia đình không thống nhất với việc ký biên bản thỏa thuận của ông T1 và bà T vào năm 2017.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Mươi, Nguyễn Thị Ngọc Uyên, Nguyễn Thị Kim Liên đều thống nhất với ý kiến của ông Nguyễn Anh K và không bổ sung gì thêm.

Ý kiến của kiểm sát viên:

Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị T. Buộc ông Nguyễn Văn T1 và các thành viên trong hộ tháo dỡ phần xây dựng lấn chiếm trên đất của bà Dương Thị T, trả lại cho bà T phần đất là 5,3m².

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự và kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim Liên, Nguyễn Thị Ngọc Uyên được triệu tập hợp lệ những vắng mặt lần thứ hai không có lý nên căn cứ điểm đ khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 HĐXX vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1]. Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất: Kết quả xác minh và ý kiến cung cấp của các cơ quan quản lý đất đai thuộc UBND huyện Duy Xuyên, UBND thị trấn NP, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Duy Xuyên cho thấy:

2.1.1. Nguồn gốc thửa đất 485, tờ bản đồ số 26 của bà Dương Thị T có nguồn gốc là được nhận thừa kế của cha mẹ là ông Dương Tư và bà Dương Thị Hồ sử dụng trước năm 1975, có kê khai đăng ký theo chỉ thị 299 - TTg của Thủ tướng Chính phủ là đứng tên tại thửa đất 116, tờ bản đồ số 01, diện tích 1138 m², loại đất (T), tại trang số 133. Kê khai theo Nghị định 64/CP tại thửa đất số 348, tờ bản đồ số 26. diện tích

1168,9 m², loại đất (T), Năm 2015, bà T làm thủ tục khai nhận, chia thừa kế và được UBND huyện Duy Xuyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 799596 ngày 27/11/2015 diện tích 180,9m²

2.1.2. Nguồn gốc thửa đất số 347, tờ bản đồ số 26 của hộ ông Nguyễn Văn T1 là đất ở liền vườn được HTX Duy An cấp năm 1978, ông T1 đăng ký kê khai theo chỉ thị 299-TTg tại trang 104, tờ bản đồ số 01 thửa 116, loại đất (T) và đăng ký kê khai theo NĐ 64/CP tại thửa số 347, tờ bản đồ số 26, diện tích 620,3m², loại đất (T). Hộ ông Nguyễn Văn T1 đã được Ủy ban nhân dân huyện Duy Xuyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 347, tờ bản đồ số 26, diện tích 644,1m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 303440, số vào sổ: 381QSĐĐ/2190/QĐ-UB ngày 26/11/2004, trong đó có 200m² đất ở và 44,1m² đất vườn.

2.1.3 Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/12/2021 và theo mảnh trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính số 99-2022 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Duy Xuyên xác lập thì:

Diện tích đất của hộ ông Nguyễn Văn T1 tại thửa 347, tờ bản đồ số 26 là 644,1m², diện tích đất của bà Dương Thị T tại thửa 485, tờ bản đồ số 26 là 168,7m² và thể hiện phần đất hiện nay bà Dương Thị T tranh chấp với ông Nguyễn Văn T1 là toàn bộ diện tích đất nằm trên thửa đất 485 của bà Dương Thị T. Phần đất đang tranh chấp có tổng diện tích là 5,3 m².

Vị trí tranh chấp có tứ cận:

Hướng Bắc là điểm giao nhau giữa thửa đất 347 của hộ ông Nguyễn Văn T1, thửa 485 của bà Dương Thị T và thửa 315 của bà Nguyễn Thị Ý

Hướng Đông giáp với đất bà Dương Thị T

Hướng Nam đường bê tông.

Hướng Tây giáp đất hộ ông Nguyễn Văn T1.

Trên phần đất tranh chấp thì có công trình xây dựng là phần móng tường xây gạch và nhà vệ sinh của ông Nguyễn Văn T1. Bờ tường gạch đất xây cao 1,4m, chiều dài 1,4m, công trình phụ tường xây gạch cao 1,4m x 2,4m. Phần móng tường xây gạch cao gắn liền với công trình phụ, phần móng xây gạch của công trình xây trên phần đất bà Dương Thị T là 0,2m, phần công trình phụ là 0,14m.

Xét yêu cầu của bà Dương Thị T thì thấy:

Thửa đất 485, tờ bản đồ số 26 hiện nay có diện tích theo hiện trạng sử dụng giảm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 12,2m².

Thứ nhất, Theo công văn số 2057/CV-TA ngày 20/9/2023 của UBND huyện Duy Xuyên xác định:

“1. Đối với diện tích đất tranh chấp 5,3m², thì toàn bộ diện tích đất tranh chấp nằm trên thửa đất số 485, tờ bản đồ số 26, được UBND huyện Duy Xuyên cấp Giấy CNQSD đất số BY 799596 ngày 27/11/2015 cho bà Dương Thị T.

2. Phần diện tích nằm ngoài ranh giới tranh chấp của hộ ông Nguyễn Văn T1 và bà Dương Thị T được thể hiện theo Mạnh trích do chỉnh lý bản đồ địa chính số 99-2022 do Chi nhánh lập ngày 04/5/2022 trong đó:

- Đối với ranh giới nằm ngoài phần diện tích đất tranh chấp tại thửa đất số 347, tờ bản đồ số 26, với diện tích 644,1m² của hộ ông Nguyễn Văn T1 thì phần ranh giới đo đạc hiện trạng theo Mạnh trích do số 99-2022 của Chi nhánh lập ngày 04/5/2022 trùng với ranh giới thửa đất do đạc tại Trích đo địa chính thửa đất số 133 CNVDPK do Chi nhánh lập ngày 23/4/2020, đã được UBND huyện Duy Xuyên ký công nhận tại trang 4 Giấy chứng nhận QSD đất của ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Thị Mười ngày 18/11/2020.

- Đối với cạnh phía Đông Bắc thửa đất của bà Dương Thị T giảm 0,08m so với Giấy CNQSD đất đã cấp (theo GCN số đo là 5,2m, số đo thực tế là 5,12m): Theo hiện trạng ranh giới tiếp giáp phía Đông Bắc với thửa đất của bà T là hàng rào xây và bờ móng cố định, nên việc giảm số đo cạnh Đông Bắc thửa đất của bà T là do sai sót trong quá trình đo đạc thửa đất trước đây.

- Đối với cạnh phía Đông thửa đất của bà T giảm 0,5m so với GCN đã cấp (theo GCN số đo là 38.9m, số đo thực tế là 38.4m): Là do quá trình xây dựng mở rộng tuyến đường phía Nam của thửa đất (theo GCN thì đường bê tông R 1,5m, kết hợp mương thuỷ lợi rộng 1,5m), theo hiện trạng đường bê tông rộng 4m, lề từ 1.08m đến 0.8m).

Từ các cơ sở trên, ngoài phần diện tích đất tranh chấp 5,3m² nằm trên diện tích thửa đất của bà T, thì phần diện tích thửa đất của bà T giảm diện tích so với GCN đã cấp là do sai sót trong quá trình đo đạc trước đây và xây dựng mở rộng tuyến đường phía Nam của thửa đất”.

Thứ hai, ngày 24/8/2017 khi bà T làm tường rào, thì giữa bà T và ông T1 đã cam kết với nhau, ông T1 sẽ tháo dỡ phần đất xây dựng lấn chiếm sang đất của bà T khi bà T có yêu cầu. Ông Nguyễn Văn T1 là chủ hộ gia đình, ông có đầy đủ năng lực hành vi dân sự nên khi giao kết thỏa thuận với bà Dương Thị T thì ông là người đại diện cho hộ gia đình xác lập cam kết là hoàn toàn phù hợp và đúng pháp luật.

Thứ ba, Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T1 và hộ ông Dương Tư thì hình thể 2 thửa đất có cạnh tiếp giáp là một đường thẳng. Mặc dù công trình xây dựng là nhà vệ sinh của hộ ông Nguyễn Văn T1 đã xây dựng trước khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Dương Thị T, nhưng khi bà T thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận, ông Nguyễn Văn T1 đã đồng ý ký xác nhận ranh giới giữa 2 hộ là một đường thẳng. Đến năm 2020, khi hộ ông Nguyễn Văn T1 làm thủ tục đo đạc lại thửa đất để công nhận đất ở thì ranh giới giữa hai thửa đất

được ông Nguyễn Văn T1 và bà Dương Thị T xác nhận là một đường thẳng theo Trích đo địa chính thửa đất số 133 CNVPDK do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Duy Xuyên lập ngày 23/4/2020, một lần nữa ông Nguyễn Văn T1 đại diện hộ gia đình xác lập lại ranh giới giữa hai thửa đất.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có căn cứ kết luận: phần đất tranh chấp 5,3m² thuộc thửa 485 tờ bản đồ số 26 thuộc khối phố LX 2, thị trấn NP, huyện Duy Xuyên của bà Dương Thị T

Vì vậy, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị T. Buộc hộ gia đình ông Nguyễn Văn T1 tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất, trả lại cho bà Dương Thị T diện tích lấn chiếm là 5,3m²

[3] Về chi phí tố tụng khác: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền là 2.980.000 đồng.

[4] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên do bị đơn là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử chấp nhận miễn toàn bộ án phí cho bị đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 5 Điều 26, Điều 95, khoản 1 Điều 100; Điều 166, Điều 170, 188 và Điều 203 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 503 Bộ luật dân sự;

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.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị T.

Buộc ông Nguyễn Văn T1, bà Phạm Thị Mười, ông Nguyễn Anh K, bà Nguyễn Thị Ngọc Uyên, bà Nguyễn Thị Kim Liên tháo dỡ các công trình xây dựng trên phần diện tích 5,3m² đất của bà Dương Thị T tại thửa đất số 485, tờ bản đồ số 26 thuộc khối phố LX 2, thị trấn NP, huyện Duy Xuyên.

Buộc ông Nguyễn Văn T1, bà Phạm Thị Mười, ông Nguyễn Anh K, bà Nguyễn Thị Ngọc Uyên, bà Nguyễn Thị Kim Liên trả lại diện tích 5,3m² đất đã lấn chiếm của bà Dương Thị T tại thửa đất số 485, tờ bản đồ số 26 thuộc khối phố LX 2, thị trấn NP, huyện Duy Xuyên.

(Kèm theo Mạnh trích đo bản đồ địa chính số 99-2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Duy Xuyên lập ngày 04/5/2022).

[2] Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn T1 có nghĩa vụ trả cho bà Dương Thị T số tiền chi phí tố tụng là 2.980.000đ (*Hai triệu chín trăm tám mươi ngàn đồng*)

[3] Về án phí: Ông Nguyễn Văn T1 được miễn án phí theo quy định.

Hoàn trả cho bà Dương Thị T số tiền tạm ứng án phí bà T đã nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 1786 ngày 22/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Duy Xuyên.

[4] Về quyền kháng cáo: Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền làm đơn kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử phúc thẩm. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Trường hợp Quyết định, bản án được thi hành theo Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Các hội thẩm nhân dân

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát huyện Duy Xuyên
- Chi cục thi hành án huyện;
- TAND tỉnh Quảng Nam;
- Sở tư pháp tỉnh Quảng Nam;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Võ Thị Tám