

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN T  
TỈNH QUẢNG NAM**

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

Bản án số **41/2024/DS-ST**

Ngày 23/4/2024

“*V/v tranh chấp quyền sử dụng đất*”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN T- TỈNH QUẢNG NAM**

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

*Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Công Min.

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Phan Văn Hoàng và ông Tô Đình Trị.

***-Thư ký phiên tòa:*** Ông Hồ Quốc Việt- Thư ký TAND huyện T.

***-Đại diện VKSND huyện T tham gia phiên tòa:*** Bà Bùi Thị Hạnh Quyên-  
Kiểm sát viên.

Ngày 23/4/2024, tại trụ sở TAND huyện T xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 22/2022/TLST-DS ngày 04/3/2022 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/2024/QĐXXST-DS ngày 08/3/2024 giữa các đương sự:

*1-Nguyên đơn:* Ông Đặng Văn C, sinh năm 1980, địa chỉ thôn T, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam.

*2-Bị đơn:* Ông Đặng Việt Ng, sinh năm 1965, địa chỉ tại: thôn T, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam.

*3-Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

-Bà Trần Thị Q, sinh năm 1985.

-Bà Trần Thị V, sinh năm 1974.

-Bà Đặng Thị Trúc L, sinh năm 1998.

-Ông Đặng Chân H, sinh năm 2000.

Đều có địa chỉ tại thôn T, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam.

Ông Đặng Văn C có mặt tại phiên tòa. Ông Đặng Việt Ng và bà Trần Thị Q có đơn xin xét xử mặt. Những người tham gia tố tụng khác đều vắng mặt phiên tòa không có lý do.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

[1]-*Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

Ông Đặng Văn C là con đẻ duy nhất của bà Đặng Thị C (đã chết năm 2009). Năm 1997, bà Đặng Thị C được cấp giấy chứng nhận QSD số L644118 đất đối với thửa đất số 367 tờ bản đồ 04 xã B, diện tích 990m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất ở và đất vườn. Sau khi bà Đặng Thị C, ông Đặng Văn C tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất trên.

Năm 2021, ông Đặng Văn C làm các thủ tục để cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất, nhận thừa kế, tách thửa, chuyển đổi mục đích sử dụng đối với thửa đất nêu trên thì phát hiện ông Đặng Viết Ng là hộ liền kề đã lấn chiếm một phần thửa đất 12,9m<sup>2</sup> (vị trí lấn chiếm giáp với phần đất bà C đã chuyển nhượng cho bà Trần Thị Q xây nhà).

Ông Đặng Văn C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Đặng Viết Ng trả lại diện tích đất lấn chiếm là 12,9m<sup>2</sup> và xác định ranh giới giữa hai thửa đất là cách mép tường nhà bà Trần Thị Q là 1.84m (Theo như sơ đồ đo đạc hiện trạng).

Ông Đặng Văn C tự nguyện chịu khoản tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

[2]-*Ý kiến của bị đơn:*

Năm 1998, ông Đặng Viết Ng được UBND xã B cấp thửa đất mặt tiền giáp đường chính thôn T kéo dài về phía sau 24m tiếp giáp với đất ông Đặng Văn G. Trên phần đất phía sau, ông Ng đã trồng dương liễu, bạch đàn và hoa màu.

Năm 2006, ông Đặng Văn C dùng máy móc ủi lấy mặt bằng để làm nhà nhưng ông Ng ngăn cản. Ông Đặng Văn C nhiều lần thỏa thuận với ông Ng phía Tây giáp với nhà ông K-bà V là 24m là đất ông Ng, còn lại phần phía Đông ông C làm nhà. Vì có quan hệ bà con cô cậu nên ông Ng đã thông nhất.

Hiện nay ông C khởi kiện yêu cầu ông Ng trả lại diện tích đất chiều ngang hơn 1m, ông Ng không đồng ý.

[3]-*Ý kiến của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (Trần Thị Q):*

Năm 2007, bà Trần Thị Q có nhận chuyển nhượng của bà Đặng Thị C một phần thửa đất số 367 tờ bản đồ số 04 có diện tích khoảng 120m<sup>2</sup> (5m x 24m); cạnh ngang phía sau tiếp giáp với đất ông Đặng Viết N. Việc chuyển nhượng chỉ lập giấy viết tay, không có công chứng, chứng thực. Năm 2008, bà Trần Thị Q đã làm nhà kiên cố trên diện tích đất nhận chuyển nhượng của bà Đặng Thị C và sử dụng cho đến nay.

Bà Q yêu cầu ông Đặng Viết N phải xác định ranh giới hai thửa đất để ông Đặng Văn C hoàn thành thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất và làm các thủ tục chuyển nhượng QSD đất cho bà Q.

[5]-*Ý kiến của kiểm sát viên:* TAND huyện T thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền. Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án thực hiện các thủ tục tố tụng, xác định tư cách tố tụng theo đúng quy định; thời hạn chuẩn bị xét xử, việc chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu được đảm bảo. Hội đồng xét xử thực hiện các hoạt động tố tụng tại phiên tòa theo đúng quy định. Nguyên đơn, bị đơn và bà Trần Thị Q chấp hành đúng quy định của pháp luật khi tham gia tố tụng. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác không chấp hành đúng pháp luật khi tham gia tố tụng.

Việc xét xử vắng mặt ông Đặng Việt Ng, bà Trần Thị Q và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác là đúng quy định.

Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử làm rõ nguyên nhân tăng giảm diện tích của các thửa đất và đề nghị Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T lồng ghép bản đồ cấp giấy chứng nhận QSD đất và sơ đồ hiện trạng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

**[1]. Về việc xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:** Các ông bà Đặng Việt Ng và Trần Thị Q có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; các ông bà Đặng Chấn H, Trần Thị V và Đặng Thị Trúc L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Vì vậy, Tòa án xét xử vắng mặt những đương sự trên theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

### **[2]- Về quyền khởi kiện của nguyên đơn:**

Thửa đất số 367 tờ bản đồ 04 xã B có nguồn gốc của bà Đặng Thị C (chết năm 2009). Ông Đặng Văn C là người thừa kế duy nhất của bà Đặng Thị C nên ông C có quyền khởi kiện vụ án.

### **[3]- Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:**

Theo Giấy chứng nhận QSD đất số 644118 ngày 12/12/1997, UBND huyện T công nhận QSD đất cho bà Đặng Thị C đối với thửa đất số 367 tờ bản đồ số 04 xã B là 990 m<sup>2</sup> loại đất ở và mất màu. Hồ sơ địa chính không thể hiện các cạnh của thửa đất. Theo Mảnh trích đo ngày 30/10/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai Quảng Nam thì thửa đất có diện tích thực tế là 1.015,4m<sup>2</sup>, tăng so với giấy chứng nhận QSD đất là 25,4 m<sup>2</sup>.

Theo Giấy chứng nhận QSD đất số BX386175 ngày 12/12/2016, Sở Tài nguyên- môi trường Quảng Nam công nhận QSD đất cho ông Đặng Việt Ng đối với thửa đất số 204 tờ bản đồ số 27 xã B là 278 m<sup>2</sup> loại đất ở và đất trồng cây lâu năm. Trích lục bản đồ địa chính thể hiện các cạnh của thửa đất lần lượt là 7,5m, 34,27m, 33,75m và (1,66m + 5,34m +2,04m). Theo Mảnh trích đo ngày 30/10/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai Quảng Nam thì thửa đất có diện tích thực tế là 267,8m<sup>2</sup> (kể cả

phần tranh chấp là 12,9 m<sup>2</sup>), giảm so với giấy chứng nhận QSD đất là 10,2 m<sup>2</sup>. Mảnh trích đo thể hiện các cạnh lần lượt là 7,71m, 32,44m, 32,64m và (1,82m + 5,3m + 1,98m). Do vậy chiều dài của thửa đất theo Mảnh trích đo ngắn hơn so với Trích lục bản đồ địa chính cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Mặc khác, theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/6/2022 thể hiện trên thửa đất số 367 tờ bản đồ số 04 của bà Đặng Thị C có 03 ngôi nhà xây dựng kiên cố, trong đó có ngôi nhà của bà Trần Thị Q tiếp giáp với thửa đất của ông Đặng Việt Ng. Phần diện tích đất tranh chấp 12,9 m<sup>2</sup> là khoảng đất trống, không có vật kiến trúc trên đất; phần sát với tường nhà bà Q có đoạn tường rào do ông Ng xây dựng.

Đối với các đề nghị của Kiểm sát viên về việc thu thập thêm chứng cứ, Hội đồng xét xử thấy rằng: Tại phiên tòa ông Đặng Văn C thừa nhận các Mảnh trích đo hiện trạng là đúng; khi bà Trần Thị Q xây dựng nhà và khi ông Đặng Việt N xây dựng tường rào sát với da tường phía sau nhà bà Q, các bên không có tranh chấp. Mặc khác vị trí các bên tranh chấp chỉ nằm tiếp giáp giữa phần sau thửa đất của ông Ng và một phần thửa đất của bà C. So với hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất của ông Ng vào năm 2016 thì hình thể thửa đất không có sự thay đổi. Vì vậy, đề nghị của Kiểm sát viên về việc thu thập thêm chứng cứ là không cần thiết.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử thấy rằng phần diện tích đất tranh chấp 12,9 m<sup>2</sup> thuộc về thửa đất số 204 tờ bản đồ số 27 xã B của ông Đặng Việt Ng. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của Đặng Văn C buộc ông Đặng Việt Ng trả lại diện tích đất tranh chấp nêu trên là không có căn cứ để chấp nhận.

**[5]-Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:** Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 6.322.000đ. Ông Đặng Văn C tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

**[6]-Về án phí:** Ông Đặng Văn C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng Điều 203 Luật đất đai năm 2013, Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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]-Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn C về việc yêu cầu ông Đặng Việt Ng trả lại diện tích đất tích 12.9 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 204 tờ bản đồ số 27 xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam.

[2]-Xác định ranh giới giữa thửa đất số 204 tờ bản đồ số 27, xã B của ông Đặng Việt Ng và thửa đất số 367 tờ bản đồ số 04, xã B của bà Đặng Thị C là đoạn

tường rào do ông Đặng Việt Ng xây dựng sát mép da tường phía sau nhà bà Trần Thị Q.

[3]-Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đặng Văn C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng y); được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Đặng Văn C đã nộp theo biên lai thu số 0005754 ngày 04/3/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T.

[4]-Về quyền kháng cáo: Ông Đặng Văn C có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (ngày 23/4/2024). Các ông bà Đặng Việt Ng, Trần Thị Q, Đặng Chấn H, Trần Thị V và Đặng Thị Trúc L có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ nhận được bản án.

[5]- Bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự 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, 7 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.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

**Thẩm phán-chủ tọa phiên tòa**

(Đã ký và đóng dấu)

**Nguyễn Công Min**

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh QNam;
- VKSND huyện T;
- Chi cục THADS T
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HS, VP.