

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ ĐÔNG HÀ  
TỈNH QUẢNG TRỊ**

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

Bản án số: 10/2020/DS-ST

Ngày: 14/9/2020

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÔNG HÀ, TỈNH QUẢNG TRỊ**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Hải Yên.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Thanh Tùng;

2. Ông Nguyễn Thoại.

**- *Thư ký phiên tòa:*** Ông Phạm Văn Quảng - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị;

**- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đông Hà tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Diệu Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 30/2020/TLST-DS ngày 06 tháng 5 năm 2020 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 20/2019/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Ông Trần Quốc T và bà Hà Thị H; cùng địa chỉ: Số 07 đường L L, khu phố N, Phường M, thành phố Đ H, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

**Bị đơn:** Bà Đỗ Thị X; địa chỉ: Khu phố T, Phường N, thành phố Đ H, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

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

1. Anh Trần Phước S,

2. Chị Ngô Thị Kim Th,

3. Chị Trần Thị Thanh Th,

4. Chị Trần Thị Thanh H,

5. Chị Trần Thị H,

6. Trần Thị Hoài N,

Cùng địa chỉ: Khu phố M, Phường N, thành phố Đ H, tỉnh Quảng Trị. Anh S, chị Th, chị Th, chị H, có mặt; chị H, chị N vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung ngày 11/4/2020, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trần Quốc T và bà Hà Thị H trình bày:*

Năm 2006, ông Trần Quốc T và bà Hà Thị H nhận chuyển nhượng của ông Đoàn Minh Ph và bà Đoàn Thị Xuân L thửa đất có diện tích 1.148m<sup>2</sup> (400m<sup>2</sup> đất ở và 748m<sup>2</sup> đất vườn) tại thửa đất số 74a, tờ bản đồ số 04, địa chỉ Khu phố M,

Phường 5, thành phố Đ H, tỉnh Quảng Trị theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 549334 ngày 25/9/2006 của Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Đông Hà, tỉnh Quảng Trị.

Năm 2017, ông T, bà H làm thủ tục chuyển toàn bộ đất vườn sang đất ở lâu dài, ngày 10/01/2020 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 205995.

Tháng 02/2020, ông T, bà H san mặt mặt bằng, xây kè, hàng rào, đo lại đất thì thấy diện tích đất bị thiếu so với diện tích đất đã cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T, bà H đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Đông Hà tiến hành cắm mốc ranh giới thửa đất tại thực địa thì phát hiện đất của hộ bà Đỗ Thị X chồng lấn lên thửa đất của hộ ông Tiến với diện tích 74m<sup>2</sup>. Ông T, bà H đã trực tiếp gặp bà X để thỏa thuận nhưng không được nên đã gửi đơn đến Ủy ban nhân dân Phường 5, thành phố Đông Hà, tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Nay, ông Trần Quốc T và bà Hà Thị H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Đỗ Thị Xoan tháo dỡ hàng rào bờ lô, chòi xây chồng lấn, trả lại diện tích đất đã được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tiến, bà Hòa với diện tích là 74m<sup>2</sup>.

*Tại văn bản ngày 11/5/2020, trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Đỗ Thị Xoan trình bày:*

Năm 2002, bà Đỗ Thị X chuyển nhượng cho ông Đoàn Minh Ph và bà Đoàn Thị Xuân L diện tích đất 1.148m<sup>2</sup> sau đó ông Phong, bà L đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho ông Trần Quốc T và bà Hà Thị H. Gia đình bà X đã xây hàng rào mốc giới tiếp giáp hộ liền kề với ông Ph, bà L (nay là ông T, bà H) từ năm 2007 là mốc giới tiếp giáp hộ liền kề với ông Ph, bà L. Bản thân gia đình sử dụng ổn định mốc giới từ trước đến nay không lấn chiếm đất ông T, bà H nên không chấp yêu cầu của ông T, bà H.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

Anh Trần Phước S, chị Ngô Thị Kim Th, chị Trần Thị Thanh Th, chị Trần Thị Thanh H, chị Trần Thị H, chị Trần Thị Hoài N thống nhất với ý kiến trình bày của bà Đỗ Thị X, gia đình sử dụng đúng ranh giới theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không lấn chiếm đất của ông T, bà H nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà H.

*Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:*

Về việc chấp hành pháp luật của những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến tại phiên tòa những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn bà Đỗ Thị X tháo dỡ phần hàng rào bờ lô và nhà chòi trả lại cho ông Trần Quốc T và bà Hà Thị H diện tích đất 74m<sup>2</sup>.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn bà Đỗ Thị X đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do, căn cứ Điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà Xoan.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị H, chị Trần Thị Hoài N đã được triệu tập hợp lệ và có đơn đề nghị xử vắng mặt căn cứ khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt chị Hà, chị Nam.

[2] Về nội dung:

Ngày 25/9/2006, ông Trần Quốc T và bà Hà Thị H được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Đông Hà, tỉnh Quảng Trị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số AE 549334, thửa số 74a, tờ bản đồ số 04 với diện tích 1.148m<sup>2</sup>, vị trí thửa đất Khu phố 8, Phường 5, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị.

Ngày 10/01/2020, ông Trần Quốc T và bà Hà Thị H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với quyền sử dụng đất số CQ 205995, thửa đất số 131, tờ bản đồ số 04 (cấp đổi do chuyển mục đích sử dụng đất).

Nguồn gốc thửa đất nêu trên do ông Trần Phước H và bà Đỗ Thị X chuyển nhượng cho ông Đoàn Minh Phong và bà Đoàn Thị Xuân Loan, ngày 03/12/2002, ông Ph, bà L được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Đông Hà cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W422964 với diện tích 1.148m<sup>2</sup>. Ngày 29/8/2006, ông Phong, bà Loan chuyển nhượng cho ông T, bà H

Ngày 03/12/2002, ông Trần Phước H và bà Đỗ Thị X được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Đông Hà cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất W422963, thửa số 74, tờ bản đồ số 04 với diện tích 1.159m<sup>2</sup>, vị trí thửa đất Khu phố 8, Phường 5, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị.

Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/5/2020 và sơ đồ hiện trạng ranh giới thửa đất thì xác định được như sau:

Ông Trần Quốc T và bà Hà Thị H đang sử dụng diện tích đất 1.144m<sup>2</sup> trong đó sử dụng diện tích đất ngoài ranh giới cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà H là 78m<sup>2</sup>; Phần đất ông T, bà H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nằm ngoài ranh giới theo hiện trạng sử dụng của ông T, bà H giáp đất hộ bà X có diện tích 74m<sup>2</sup>;

Bà Đỗ Thị X đang sử dụng diện tích đất 1.269m<sup>2</sup>, bà X sử dụng diện tích đất ngoài ranh giới cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 117m<sup>2</sup> trong đó sử dụng diện tích đất ngoài ranh giới cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giáp đất ông T, bà H là 74m<sup>2</sup>, đây là diện tích đã được cấp cho ông T, bà H.

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà X với ông Pho, bà L có sơ đồ kèm theo thì diện tích chuyển nhượng chiều rộng phía trước giáp đường khu vực dài 27,01m nay hiện trạng chiều rộng đất ông T, bà H phía trước dài 23,66m, một phần diện tích đất chiều rộng cấp cho ông Ph, bà L (nay là ông T, bà H) được bà X sử dụng dài 3,35m.

Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất có sơ đồ kèm theo là cơ sở để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ. Vì vậy, bà X sử dụng không đúng ranh giới, chồng lấn sang diện tích đất của ông T, bà H nên buộc bà X phải trả lại cho ông T, bà H diện tích đất 74m<sup>2</sup>.

Trong diện tích đất 74m<sup>2</sup> được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tiến, bà H mà bà X đang sử dụng thì bà X đã xây tường rào bờ lô và xây nhà chòi, vì vậy buộc bà X tháo dỡ hàng rào bờ lô và nhà chòi để trả lại diện tích đất 74m<sup>2</sup> cho ông T, bà H.

[4] Về án phí: Bị đơn bà Đỗ Thị X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tổng chi phí toàn bộ là 2.841.000 đồng, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải chịu và hoàn trả lại cho nguyên đơn. Thấy rằng kết quả đo đạc, xem xét thẩm định chứng minh yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ, nên buộc bị đơn phải chịu toàn bộ số tiền chi phí đo đạc, định giá và có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 2.841.000 đồng.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 5, khoản 7 Điều 166, khoản 1 Điều 170, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 27 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, lệ phí:

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Quốc T và bà Hà Thị H, buộc bị đơn bà Đỗ Thị X phải có nghĩa vụ: Tháo dỡ phần công trình xây dựng gồm tường xây bờ lô dài 39,39m và một phần diện tích nhà chòi có kích thước diện tích chiều rộng giáp đất ông T, bà H và giáp đất bà X dài 5,5m; chiều rộng phía trước giáp đường khu vực dài 1,2m; chiều rộng phía sau dài 1,4m, trả lại cho ông Trần Quốc T và bà Hà Thị H diện tích đất 74m<sup>2</sup> có vị trí:

Chiều rộng giáp đường khu vực dài 3,35m;

Chiều rộng phía sau giáp thửa đất số 71 dài 0,47m;

Chiều dài giáp đất ông Tiến, bà Hòa dài 39,39m;

Chiều dài giáp đất bà Xoan dài 39,17m.

**2.** Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Buộc bà Đỗ Thị X giao trả cho ông Trần Quốc T và bà Hà Thị H số tiền 2.841.000 đồng (*Hai triệu tám trăm bốn mươi một ngàn đồng*).

**3.** Về án phí:

- Bà Đỗ Thị X phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho ông Trần Quốc T và bà Hà Thị H số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu tiền tạm

ứng án phí số 0000485 ngày 05/5/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đông Hà.

**4.** Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh Quảng Trị;
- VKSND TP Đông Hà;
- CCTHADS TP Đông Hà;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Thị Hải Yến**