

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HƯNG HÀ
TỈNH THÁI BÌNH**

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

Bản án số: 07/2022/DS-ST
Ngày: 26-4-2022
“V/v: Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HƯNG HÀ, TỈNH THÁI BÌNH**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quang Trác.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Phạm Thị Huệ và ông Nguyễn Đức Nghị

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Mai - thư ký Tòa án Tòa án nhân dân huyện Hưng Hà, tỉnh Thái Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hưng Hà tham gia phiên tòa:
Ông Lê Tiến Nghị - Kiểm sát viên.

Ngày 26-4-2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hưng Hà, tỉnh Thái Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 16/2021/TLST-DS ngày 08-6 - 2021 về việc “Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2022/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 4 năm 2022 giữa các đương sự :

* Nguyên đơn: Bà Khúc Thị X, sinh năm 1972

Địa chỉ: Thôn V, xã C, huyện H, tỉnh Thái Bình

* Bị đơn: Ông Đỗ Bá Th, sinh năm 1968

Địa chỉ: Thôn V, xã C, huyện H, tỉnh Thái Bình

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Khúc Thị Th1, sinh năm 1974

- Ông Khúc Văn Đ, sinh năm 1969

- Bà Đỗ Thị G, sinh năm 1935

Đều ở địa chỉ: Thôn V, xã C, huyện H, tỉnh Thái Bình

(Bà X, ông Th, ông Đ, bà Th1 có mặt; bà G đề nghị xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, tại bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà Khúc Thị X trình bày:

Năm 1990, bà và ông Đ (chồng bà) có mua 01 mảnh đất tại thôn V, xã C, huyện H của ông Đỗ Bá B, sinh năm 1929 ở thôn V, xã C, huyện H, có các tứ cận như sau: Phía Nam giáp ông Ch dài 20,30 mét; Phía Đông giáp nhà ông B (ông V con trai ông B đang sử dụng) dài 11 mét; Phía Bắc giáp nhà ông B (ông Th con trai ông B đang sử dụng) dài 22,3 mét; Phía Tây giáp nhà ông Ph dài 11 mét, việc chuyển nhượng có lập văn bản, có chính quyền địa phương chứng kiến, có thu thuế

chuyển nhượng. Gia đình bà sinh sống ổn định trên thửa đất đã chuyển nhượng đến năm 2017 thì phát sinh tranh chấp phần đất phía Tây của gia đình bà với ông Đỗ Bá Th (là con trai ông B), ông Th đã tự ý chặt cây, chửi bới và đe dọa đánh bà, ông Th nói phần đất phía Tây của nhà bà là của ông Th, bà đã giải thích cho ông Th hiểu và cho qua chuyện này nhưng đến năm 2020 thì ông Th lại tiếp tục phá hoại, cuốc chân tường nhà bà ra để trồng cây trong khi gia đình bà không có ai ở nhà. Bà đã nhiều lần đề nghị UBND xã C giải quyết nhưng không có kết quả. Nay bà đề nghị Tòa án nhân dân huyện Hưng Hà buộc ông Đỗ Bá Th, bà Th phải trả lại phần diện tích đã lấn chiếm tại phía Tây của gia đình bà, cụ thể: Chiều rộng là 0,35 mét; chiều dài là 11 mét, tổng diện tích là: 1,925 m². Hiện nay ông Th không lấn chiếm và sử dụng nhưng hay đổ rác ra phần diện tích đất này.

Tại bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Đỗ Bá Th trình bày:

Ông là con trai của ông Đỗ Bá B, năm 1990 bố ông có bán 01 mảnh đất tại thôn V, xã C, huyện H cho ông Khúc Văn Đ (chồng bà Khúc Thị X), có các tứ cận như sau: Phía Bắc giáp nhà ông B (bố tôi, hiện nay vợ chồng tôi đang sử dụng) dài 22,3 mét; Phía Nam giáp nhà ông Ch dài 20,3 mét; Phía Đông giáp nhà ông B dài 11 mét; Phía Tây giáp nhà ông Ph dài 11 mét, phần đất đã bán cho ông Đ là một phần diện tích đất của bố ông. Sau khi bố ông mất, ông là người trực tiếp quản lý toàn bộ diện tích đất của bố ông còn lại. Phần diện tích đất mà bà X cho rằng ông có tranh chấp thực chất là của bố ông mua của ông Đỗ Bá H (đã chết), mua vào năm nào ông không nhớ, trước đây bố ông mua là mảnh ruộng, sau khi làm đường thì bố ông có hiến đất và đào đất ở đây để làm đường, phần còn lại gia đình ông đã san lấp để làm vườn. Trước đây bố ông chỉ bán đất chứ không bán ao, sau đó bà X tự ý xây bờ ngăn thành tường. Năm 2020 khi UBND xã C tiến hành đo đạc đã xác định phần diện tích đất phía Tây của bà X cụ thể như sau: Phía Nam giáp nhà ông Ch thiếu 30cm; Phía Bắc giáp nhà ông thừa 1,2 mét; Phía Tây thừa 30cm. Bà X không nhất trí với số liệu đo đạc của UBND xã C. Nay bà X có yêu cầu khởi kiện như trên, quan điểm ông như sau: Ông thừa nhận có chặt 01 cây lộc vừng tại đó và trồng 01 cây chuối, 01 cây duối nhưng sau đó bị chết nên ông không trồng cây gì nữa, ông không lấn chiếm đất của vợ chồng bà X, ông Đ, không xây dựng hay sử dụng phần diện tích đất mà bà X cho rằng ông lấn chiếm vì phần diện tích đất này hiện nay đang bỏ hoang. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Khúc Văn Đ trình bày: Ông nhất trí với phần trình và yêu cầu khởi kiện của bà Khúc Thị X. Bà Khúc Thị Th1 nhất trí với trình bày của ông Đỗ Bá Th.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 05/4/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị G trình bày: Bà có thửa đất số 746, diện tích 37,6m², loại đất LNK tại Thôn V, xã C, huyện H, phía Đông thửa đất của bà giáp với thửa đất nhà bà X, ông Đ, bà được biết trước đây ông Đỗ Bá B (bố đẻ anh Thắng) có bán cho ông Đ, bà X diện tích đất 234,3m² có các tứ cận

Phía Bắc giáp đất nhà ông B (hiện nay là anh Thắng) dài 22,30m.

Phía Nam giáp nhà ông Ch dài 20,3m.

Phía Đông giáp nhà ông B (nay là anh Văn con trai ông B) dài 11m.

Phía Tây giáp nhà bà dài 11m.

Bà không có tranh chấp gì với bà X, ông Đ, không có yêu cầu phản tố đối với ông Th, bà Th1 và bà X, ông Đ. Do tuổi cao sức yếu nên bà đề nghị được vắng mặt tại các buổi làm việc và phiên tòa xét xử vụ án.

Tại biên bản xác minh ngày 06/4/2022, UBND xã C cung cấp: Theo đo đạc bản đồ năm 1986, thửa đất số 616, diện tích 295m² đất ao mang tên ông Đỗ Bá Ph. Theo đo đạc bản đồ năm 2006 thì thửa đất 616 được tách thành 03 thửa gồm

Thửa đất 746, diện tích 37,6m², đất LNK, ghi tên bà Đỗ Thị G

Thửa đất 382, diện tích 286,3m², đất TSN ghi tên ông Đỗ Bá Ph, bà Vũ Thị L.

Thửa đất T7, diện tích 111,2m², đất TLO

Liên quan đến diện tích đất đang tranh chấp giữa bà X, ông Th về phía Tây của thửa đất nhà bà X, ông Đ đang sử dụng tiếp giáp với phần thửa đất 746 ghi tên bà Đỗ Thị G. UBND xã C nhất trí với với quan điểm của đương sự chị Xuân, anh Đ với anh Th, chị Th1 là thực hiện đúng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và anh Đ vào năm 1990.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hưng Hà:

- Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Vụ án tranh chấp đòi quyền sử dụng đất, bất động sản đang có tranh chấp tại huyện Hưng Hà nên thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hưng Hà

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của HĐXX, thư ký phiên tòa và sự chấp hành pháp luật của các đương sự.

- Về đường lối giải quyết vụ án: Ngày 26/12/1990 ông Đỗ Bá B (bố của ông Đỗ Bá Th) có bán cho ông Khúc Văn Đ (là chồng của bà Khúc Thị X) mảnh đất ở xóm Đ thôn V, xã C, huyện H, tỉnh Thái Bình (nay là thôn V, xã C, huyện H, tỉnh Thái Bình) có tứ cận như sau: phía Bắc giáp nhà ông B 22,3m; phía Nam giáp nhà ông Ch 20,3m; phía Đông giáp nhà ông B 11m; phía Tây giáp nhà ông Ph 11m, việc mua bán có giấy tờ và xác nhận của Ủy ban nhân dân xã C, huyện H, tỉnh Thái Bình. Trong các buổi hòa giải tại Tòa án, hai bên nguyên đơn và bị đơn đều công nhận diện tích và chiều dài tứ cận của mảnh đất như hợp đồng là đất của bà X là đúng. Bà X khởi kiện yêu cầu đòi quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất phía Tây mà bà cho là bà còn thiếu giữa thực tế so với hợp đồng mà ông Th đang là người lấn chiếm, cụ thể chiều rộng là 0.35m, chiều dài là 11m, tổng diện tích là 1,925m².

Tuy nhiên ông Th không xuất trình được các tài liệu nào chứng minh diện tích đất đang tranh chấp là của ông Th và thực tế ông Th cũng không có hành vi lấn chiếm xây dựng hoặc sử dụng đất này. Mặt khác tại biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất số 746 tờ bản đồ số 08 tại thôn V, xã C, huyện H, tỉnh Thái Bình, được lập ngày 05/6/2006, xác định thửa đất số 746 mang tên bà Đỗ Thị G, phía Đông giáp với mảnh đất của gia đình bà X ông Đ (phần đất bà X khởi kiện đòi nằm trong phần diện tích đất của bà G). Quá trình Thẩm phán xác minh tại Ủy ban nhân dân xã C cũng xác nhận mảnh đất số 746 mang tên bà G và giáp với đất nhà bà X ông Đ. Quá trình lập biên bản xác nhận ranh giới mốc

giới đều có chữ kí xác nhận của các sử dụng đất tiếp giáp, trong đó có chữ kí của ông Khúc Văn Đ là chồng của bà Khúc Thị X.

Vì vậy ông Th không có quyền sử dụng đối với phần đất mà bà X đang khởi kiện và cũng không có hành vi lấn chiếm đất, vậy việc bà X khởi kiện ông Th buộc ông Th phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là không có căn cứ.

Từ những căn cứ trên đề nghị áp dụng Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 227, Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự,

Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Quốc hội:

+ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Khúc Thị X

+ Bà Khúc Thị X phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản và án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng. Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Bà Khúc Thị X khởi kiện đòi quyền sử dụng đất mà ông Đỗ Bá Th lấn chiếm tại Thôn V, xã C, huyện H. Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND huyện Hưng Hà, tỉnh Thái Bình.

[3] Bà Đỗ Thị G đề nghị xét xử vắng mặt, vì vậy Tòa án mở phiên tòa xét xử vắng mặt bà Đỗ Thị G là đúng quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Các đương sự đều trình bày thống nhất về nguồn gốc đất của vợ chồng bà X, ông Đ thể hiện tại thửa đất số 381 tờ bản đồ số 8 tại Thôn V, xã C, huyện H là nhận chuyển nhượng từ ông Đỗ Bá B (bố đẻ ông Th) vào năm 1990 có diện tích là 234,3m². Các đương sự đều thống nhất về diện tích đất theo như đo đạc hiện trạng, kết quả định giá cũng như không có tranh chấp về các tài sản trên đất, không có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[5] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Khúc Thị X và yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Khúc Văn Đ: Bà X, ông Đ cho rằng diện tích đất mà vợ chồng bà đang sử dụng bị ông Th lấn chiếm phần phía Tây của thửa đất có diện tích là 1,925m² (phần tiếp giáp với hộ gia đình nhà ông Ch); bà X, ông Đ yêu cầu ông vợ chồng Th phải trả lại phần diện tích đất này cho vợ chồng bà. Ông Th có thừa nhận chặt 01 cây lộc vùng do vợ chồng bà X, ông Đ trồng tại phần đất có tranh chấp vì cho rằng diện tích đất này của gia đình ông nhưng ông Th, bà Th1 không xây dựng công trình hay lấn chiếm sử dụng diện tích đất này mà chỉ nói rằng đây là đất của gia đình ông nhưng không xuất trình được chứng cứ chứng minh. Qua xác minh tại UBND xã C và tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ thì phần diện tích đất đang có tranh chấp lại ghi chủ sử dụng là bà Đỗ Thị G (thửa đất số 746, tờ bản đồ số 08, bản đồ đo đạc năm 2016). Như vậy phần diện tích đất có tranh chấp mang tên chủ sử dụng là bà G, vợ chồng

ông Th, bà Th1 không có tên chủ sử dụng phần diện tích đất này cũng như không xây dựng công trình hay sử dụng diện tích đất này. Tại phiên tòa, bà X, ông Đ cũng thừa nhận ông Th, bà Th1 không xây dựng công trình hay sử dụng diện tích đất mà bà cho rằng bị ông Th lấn chiếm mà chỉ đổ rác ra đó. Mặt khác diện tích đất bà X, ông Đ đang sử dụng là $240m^2$, vượt quá $5,7m^2$ so với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và ông Đ là $234,3m^2$. Vì vậy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bà X, ông Đ về việc yêu cầu vợ chồng ông Th, bà Th1 phải trả lại diện tích $1,925m^2$.

[6] Bà Đỗ Thị G xác nhận thửa đất số 746, tờ bản đồ số 08, diện tích $37,6m^2$ (theo bản đồ đo đạc năm 2016) là của bà, có một phần diện tích đất liên quan đến tranh chấp với gia đình bà X, ông Đ; UBND xã C cũng xác nhận thửa đất số 746 mang tên chủ sử dụng là bà G. Quá trình giải quyết vụ án, bà X, ông Đ, ông Th, bà Th1 thống nhất chiều dài đất nhà ông Đ, bà X phần tiếp giáp với nhà ông Ch tính từ mốc nhà ông V, ông Ch, bà X - ông Đ kéo dài đến phần đất nhà bà G (chiều dài từ Đông sang Tây) là 20,30 m, là xâm phạm sang đất của bà G 0,33m và thỏa thuận này không nằm trong yêu cầu khởi kiện của bà X nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[7] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của X và yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Khúc Văn Đ về yêu cầu vợ chồng ông Th phải trả lại diện tích đã lấn chiếm về phía Tây thửa đất của bà X, ông Đ là $1,925m^2$.

[8] *Về chi phí tố tụng*: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản có tranh chấp (đo đạc hiện trạng thửa đất, định giá tài sản) tổng số tiền là 3.000.000 đồng, bà X đã tạm ứng để chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 3.000.000 đồng, do yêu cầu của bà X không được chấp nhận nên bà X phải chịu toàn bộ tiền chi phí trên.

[9]. Bà X yêu cầu ông Th phải trả $1,925m^2$ đất (giá đất ở là $3.000.000/m^2$) tương ứng với số tiền là $3.000.000 \text{ đồng} \times 1,925 = 5.775.000 \text{ đồng}$, thuộc trường hợp án phí không có giá ngạch. Do yêu cầu khởi kiện của bà X không được chấp nhận nên bà X phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm

Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 155; Điều 156; Điều 164; Điều 165; Điều 235; Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Khúc Thị X và yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Khúc Văn Đ về việc buộc ông Đỗ Bá Th, bà Th1 phải trả cho vợ chồng bà X, ông Đ diện tích lấn chiếm là $1,925m^2$.

2. Chi phí tố tụng: Bà X phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.000.000 đồng (bà X đã nộp đủ).

3. Về án phí: Bà X phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, chuyển số tiền 300.000 đồng bà X đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí số 0003299 ngày 08/6/2021 thành tiền án phí, nghĩa vụ án phí của bà X đã thi hành xong.

4. Bà X, ông Th, ông Đ, bà Th1 có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Bà G có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thái Bình;
- VKSND huyện Hưng Hà;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS huyện Hưng Hà
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Quang Trác