

Bản án số: **86/2020/DS-ST**  
Ngày 30 - 10 - 2020  
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÀM YÊN, TỈNH TUYÊN QUANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Mạc Văn Tuyền.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông: Hoàng Văn Bốn - Cán bộ hưu trí.
2. Ông: Hà Quang Thịnh - Cán bộ hưu trí.

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Huệ - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hàm Yên.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hàm Yên tham gia phiên tòa:***  
Bà Vũ Phương Hà - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12/8 và 30/10/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hàm Yên mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 09/2012/TLST-DS, ngày 23 tháng 4 năm 2012 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2020/QĐXX-ST, ngày 30 tháng 01 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2020/QĐST-DS, ngày 28 tháng 02 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 06/2020/QĐST-DS, ngày 26 tháng 3 năm 2020; Thông báo thời gian và địa điểm mở lại phiên tòa số 558/TB-TA ngày 21 tháng 4 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 09/2020/QĐST-DS, ngày 21 tháng 5 năm 2020; Thông báo thời gian và địa điểm mở lại phiên tòa số 954/TB-TA ngày 17 tháng 6 năm 2020; Thông báo thời gian và địa điểm mở lại phiên tòa số 1141/TB-TA ngày 13 tháng 7 năm 2020; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 02/2020/QĐST-DS ngày 12 tháng 8 năm 2020; Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án số 21/2020/QĐST-DS ngày 09/9/2020; Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án số 36/2020/QĐST-DS ngày 30/9/2020 và Thông báo mở lại phiên tòa số 1693/TB-TA, ngày 05/10/2020 giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Ông Trần Đức Th, sinh năm 1954, (*Vắng mặt khi tuyên án không có lý do*);

Địa chỉ: Thôn Th, xã H, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang Tô Thị M.

***- Các bị đơn:***

1. Ông Trần Văn T, sinh năm 1967, (*Có đơn xin xét xử vắng mặt*);
2. Bà Đỗ Thị Th1, sinh năm 1967, (*Vắng mặt*);
3. Ông Tô Hữu H, sinh năm 1972, (*Vắng mặt*);
4. Bà Tô Thị M, sinh năm 1977, (*Vắng mặt*);

Cùng địa chỉ: Thôn Th, xã H, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang Tô Thị M.

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

1. Bà Trần Thị H1, sinh năm 1956;

Địa chỉ: Thôn Th, xã H, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà Huệ:* Ông Trần Đức Th.

2. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Y, tỉnh Tuyên Quang.

Địa chỉ: Thị trấn T, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang.

- *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Hoàng L, chức vụ: Giám đốc Chi nhánh (có đơn xin xét xử vắng mặt).

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Trần Đức Th trình bày:*

Năm 1981 gia đình ông có mua một diện tích đất tại thôn Th, xã H, huyện Y và hiện tại ông đang ở. Diện tích đất ông mua chạy dọc theo đường Quốc lộ 2 thuộc thửa số 35, tờ bản đồ 39 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25 tháng 02 năm 1996 với diện tích được cấp là 2.386m<sup>2</sup>. Diện tích đất ông mua chạy dài từ chân dốc xuống đường vào nghĩa địa, sau đó ông có cho ông Giang là bố vợ của ông một phần đất để làm nhà ở đã được thể hiện trên bản đồ 39 cạnh đường vào nghĩa địa thôn Th, phần đất ở giữa hai hộ là đồi cao và cũng được thể hiện trên bản đồ số 39 hiện nay. Năm 1992 ông thuê máy ủi về san bằng phẳng, đến năm 1999 ông đi làm vàng không có mặt ở địa phương thì ông Trần Văn T tự ý đào và dùng xi vôi đổ xuống làm móng nhà, năm 2000 ông có đề nghị thôn đến giải quyết 03 lần. Đến năm 2003 ông T có bán cho ông Tô Hữu H 05m đất bám mặt đường, trong đó ông T tự ý bán phần đất phía sau của gia đình ông, đến tháng 02 năm 2008 ông được thôn mời xuống nhà văn hóa làm việc thì được cán bộ địa chính cho biết đất của gia đình ông thừa 3m mặt đường. Do vậy ông làm đơn đề nghị UBND xã H giải quyết vụ việc, ông Th xác định theo tờ bản đồ số 39, thửa số 35 thì gia đình ông bị thiếu diện tích đất chạy dọc theo Quốc lộ 2, tuy nhiên do cán bộ địa chính xã giấu bản đồ dẫn đến việc xác lập hồ sơ giả. Do vậy ông khởi kiện yêu cầu ông T trả lại diện tích đất lấn chiếm và đề nghị Tòa án nhân dân huyện Hàm Yên xác minh tờ bản đồ số 39, thửa số 35 cộng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông, kiểm tra chiều dọc Quốc lộ 2 để xác định diện tích bị thiếu là bao nhiêu mét.

Quá trình sử dụng đất gia đình ông có chuyển nhượng cho gia đình ông Nguyễn Văn L một phần đất hiện tại ông L đang ở (chuyển nhượng trước khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Năm 2002 nhà nước nâng cấp mở rộng Quốc lộ 2 có thu hồi một phần đất của gia đình ông, nhưng không biết là bao nhiêu m<sup>2</sup>. Năm 2003 ông chuyển nhượng cho ông Trần Văn L1 một phần diện tích đất trong số diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với chiều bám mặt đường là 23m (đã trừ hành lang giao thông đường bộ là 20,5m) với diện tích chuyển nhượng là 732m<sup>2</sup>. Ngoài ra trong tổng số đất còn lại ông có cho các con ông làm nhà ở, nhưng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn do ông đứng tên chủ sử dụng.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, nhưng tại bản tự khai bà Trần Thị H1 trình bày:*

Năm 1981 vợ chồng bà chuyển từ Hợp tác xã Hồng Thái ra mua diện tích đất hiện nay đang ở, thuộc số thửa 35, tờ bản đồ số 39 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình sử dụng đất vợ chồng bà có cho bố đẻ của bà một phần đất giáp đường vào nghĩa địa bây giờ và cũng được thể hiện trên tờ bản đồ số 39. Năm 1999 ông Trần Văn T là em cậu ruột của bà tự ý làm nhà sang đất của vợ chồng bà, năm 2000 thời điểm bố bà còn sống gia đình bà có đề nghị thôn giải quyết nhiều lần nhưng không thành. Đến năm 2003 ông T có bán cho ông H 05m đất ở phía dưới nhà ông T cũ và có bán phần đất phía sau của gia đình bà với lý do chồng bà đã ký giáp ranh, bà nhất trí với yêu cầu của ông Th đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định

*\* Bị đơn ông Trần Văn T vắng mặt, nhưng tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án ông T trình bày:*

Năm 1984 bố đẻ của ông có mua của ông Trần Đức Th (là anh rể của ông) một diện tích đất hiện nay ông đang ở. Đến năm 1999 bố ông là Trần Văn Gi cho ông 7m đất chạy dọc theo mặt đường Quốc lộ 2, chiều sâu chạy thẳng vào phía trong, cùng năm đó vợ chồng ông làm nhà trên một phần đất ông Gi cho, khi làm nhà ông Th có ở nhà và còn sang giúp ông làm nhà, khi đó ông Th không có ý kiến gì về việc tranh chấp. Quá trình sử dụng đất năm 2003 ông có bán cho ông Tô Hữu H phần đất trống còn lại là 5m chiều ngang bám đường Quốc lộ 2, khi bán có những người làm chứng gồm: Ông Phạm Văn Đ, ông Tô Trọng S, ông Trần Đức Th, ông Phạm Tiến D. Đến năm 2005 ông chuyển đổi nhà và đất cho ông Tô Hữu H, nghĩa là ông H sang nhà và đất ông ở, còn ông chuyển sang phần đất trước đó đã bán cho ông H để làm nhà ở. Đến năm 2008 thì xảy ra tranh chấp quyền sử dụng đất. Ông xác định diện tích đất nhà ông và nhà ông Th đã được phân định ranh giới bằng tường gạch xây, vì đất ông Th thấp hơn đất nhà ông khoảng 40cm, nên ông xây cao khoảng 2 -3 hàng gạch để đất không trôi sang đất nhà ông Th, khi xây ông Th đã căng dây cho ông xây, lúc đầu xây bị chéo sang phần đất nhà ông Th khoảng 20cm, khi ông Th yêu cầu làm lại thì ông đã xây lại, nên hai bên không ý kiến gì nữa, ông T xác định chiều ngang bám đường Quốc lộ 2 của nhà ông và nhà ông H là 07m, hiện chỉ còn 05m hai nhà sử dụng chung. Nay ông Th khởi kiện yêu cầu ông trả lại diện tích đất lấn chiếm ông không nhất trí, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*\* Bà Đỗ Thị Th1 vắng mặt, nhưng tại bản tự khai bà Th1 trình bày:*

Năm 1984 bố chồng của bà có mua của ông Trần Đức Th (là anh rể của bà) một diện tích đất hiện nay bà đang ở. Đến năm 2000 bố chồng của bà là Trần Văn Giang viết giấy thừa kế cho Trần Văn T (chồng bà) 7m đất chạy theo mặt đường, chiều sâu chạy thẳng vào phía trong, sau đó bà làm nhà ở cho đến bây giờ. Năm 2002 bố chồng của bà mất, tuy nhiên từ trước đến năm bố bà mất thì đất không có tranh chấp. Đến năm 2003 bà có bán cho ông Tô Hữu H là 5m và có những người làm chứng gồm: Ông Phạm Văn Đ, ông Tô Trọng S, ông Trần Đức Th, ông Phạm Tiến D. Từ khi bố chồng của bà mua đến năm 2002 không thấy ông Th bảo có

tranh chấp gì, đến khi bố chồng của bà mất thì ông Th bảo bà tranh chấp, vì đất nhà ông Thủ thấp hơn đất nhà bà.

*\* Ông Tô Hữu H vắng mặt, nhưng tại bản tự khai ông H trình bày:*

Ngày 08 tháng 3 năm 2003 tại nhà ông Trần Đức Th, thôn Tân Thành, xã Thái Hòa, huyện Hàm Yên có các ông bà gồm: Ông Trần Đức Th, bà Nguyễn Thị Huệ, ông Trần Văn T, bà Đỗ Thị Th1, bà Tô Thị M, ông Vũ Tăng Cường - Trưởng thôn, ông Phạm Tiến Diễn tiến hành chuyển nhượng đất như sau: Ông Trần Văn T có 01 lô đất 05m thuộc bản đồ 39 nhượng lại cho ông Tô Hữu H lô đất rộng 05m, sau giáp bờ ruộng Làng Mãn 2, trong đó:

- Phía đông giáp Quốc lộ 2;
- Phía tây giáp bờ ruộng Làng Mãn 2;
- Phía Nam giáp đất nhà ông Trần Đức Th2;
- Phía bắc giáp đất ông Trần Văn T;

Tổng số tiền chuyển nhượng là 20.000.000đồng (Hai mươi triệu đồng).

Trong lúc mua cả hai bên và người làm chứng thỏa thuận không ai có điều gì, sau đó một thời gian ông Trần Đức Th bảo là đằng sau là đất của ông T tính từ bờ ruộng Làng Mãn 2 trở lên là 19m, chiều sâu là 20m, sau đó ông Trần Văn T có trao đổi với ông về việc ông đổi lấy 01 mảnh đất cùng 01 nhà cấp IV cũ của ông T với chiều rộng là 04m, chiều sâu tính từ Quốc lộ 2 vào là 40m. Sau thời gian ông có nổi mái dài ra đằng trước vào năm 2005, ông có gọi ông Trần Đức Th sang căng dây đóng cọc để ông làm, trong lúc đó cũng không có điều gì, đến năm 2009 ông Th bảo ông lấn chiếm đất nhà ông Th, nhưng lấn chiếm bao nhiêu mét ông Th không biết. Ông H xác định ông mua đất của ông T không liên quan gì đến ông Th, ông và ông T sẽ thỏa thuận với nhau. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết.

*\* Bà Tô Thị M vắng mặt, nhưng tại bản tự khai bà M trình bày:*

Ngày 08 tháng 3 năm 2003 tại nhà ông Trần Đức Th, thôn Tân Thành, xã Thái Hòa, huyện Hàm Yên có các ông bà gồm: Ông Trần Đức Th, bà Nguyễn Thị H, ông Trần Văn T, bà Đỗ Thị Th1, bà Tô Thị M, ông Vũ Tăng C trưởng thôn, ông Phạm Tiến Diễn nội dung chuyển nhượng đất như sau: Ông Trần Văn T vợ là Đỗ Thị Th1 thôn Th, xã H có mảnh đất chuyển nhượng cho ông Tô Hữu H vợ là Tô Thị M. Trong lúc mua cả hai bên và người làm chứng thỏa thuận không ai có điều gì, sau đó ông Trần Đức Th bảo là đằng sau giáp bờ ruộng Làng Mãn 2 trở lên của ông Th là 19m, chiều sâu là 20m, sau đó ông Trần Văn T có bảo vợ chồng bà đổi lấy 01 mảnh đất vợ chồng ông T đang ở chiều rộng 4m và 01 nhà cấp IV, sau đó vợ chồng bà có xây thêm ra đằng trước, trong lúc đó cũng không có điều gì, đến năm 2009 ông Th bảo là ông H lấn chiếm đất nhà ông Th. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết.

*\* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:*

- *Về tố tụng:* Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án đều đảm bảo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với nguyên đơn chấp hành quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với bị đơn (ông H, bà Th1, bà M) chưa chấp hành việc triệu tập tham gia phiên tòa của Tòa án.

- *Về nội dung:* Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đại diện Viện kiểm sát nhận định: Về diện tích đất tranh chấp ông Thkhông xác định được vị trí, diện tích đất tranh chấp và việc xác định diện tích đất tranh chấp có nhiều mâu thuẫn; về diện tích đất thực tế ông Thđang sử dụng lớn hơn diện tích đất ông Thđược cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau khi đã trừ đi diện tích chuyển nhượng và diện tích bị thu hồi để mở rộng đường Quốc lộ 2). Từ những nhận định trên căn cứ vào các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và Luật đất đai năm 2003 đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đức Th. Ngoài ra đại diện viện kiểm sát còn đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết phần án phí, chi phí thẩm định và tuyên quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] *Về tố tụng:* Nguyên đơn ông Trần Đức Th có mặt; các bị đơn bà Đỗ Thị Th1, ông Tô Hữu H và bà Tô Thị M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do chính đáng; bị đơn ông Trần Văn T có đơn xin xét xử vắng mặt; đại diện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Y có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] *Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp:*

Ông Trần Đức Th xác định do ông nhận chuyển nhượng của người khác từ năm 1981, đến năm 1996 ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích được cấp quyền sử dụng là 2.386m<sup>2</sup>, quá trình sử dụng đất ông có cho ông Nguyễn Trần Gi là bố vợ của ông một phần đất để làm nhà ở. Năm 1992 ông thuê máy ủi về san bằng phẳng, đến năm 1999 ông đi làm vàng không có mặt ở địa phương thì ông Trần Văn T tự ý đào và dùng xỉ vôi đổ xuống làm móng nhà, đến năm 2003 ông T chuyển nhượng cho ông Tô Hữu H 05m đất bám mặt đường, trong đó ông T tự ý bán phần đất phía sau của gia đình ông.

Ông Trần Văn T xác định năm 1984 bố ông có mua của ông Trần Đức Th một diện tích đất hiện nay ông đang ở. Đến năm 2000 bố ông là Trần Văn Giang viết giấy thừa kế cho ông 7m đất chạy theo mặt đường Quốc lộ 2, chiều sâu chạy thẳng vào phía trong. Năm 2003 ông có bán cho ông Tô Hữu H là 5m chiều bám đường Quốc lộ 2 sau đó đến năm 2008 thì xảy ra tranh chấp quyền sử dụng đất.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Diện tích đất ông Trần Đức Th cho là ông Trần Văn T lấn chiếm năm 1999 ông Trần Văn T xây dựng 01 nhà xây cấp IV, tường gạch mái lợp Fbrôximăng trên diện tích đất theo thẩm định xác định là 93m<sup>2</sup> phần diện tích đất này tiếp giáp với phần diện tích đất ông Thđang sử dụng. Năm 2003 ông T chuyển nhượng cho ông Tô Hữu H một phần diện tích đất tiếp giáp với nhà đất ông T đã xây dựng (diện tích đất này không tiếp giáp với diện tích đất của ông Thđang sử dụng). Quá trình sử dụng ông T và ông Hchuyển đổi đất cho nhau, cụ thể: Ông H đổi cho ông T diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của ông T và ông

H chuyển sang ở ngôi nhà do ông T làm trước đó và tiếp giáp với phần đất của ông Trần Đức Th đang sử dụng.

[3] *Về yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đức Th và các chứng cứ liên quan đến yêu cầu khởi kiện:*

- *Về việc lấn chiếm quyền sử dụng đất:*

Quá trình giải quyết vụ án ông Th xác định: Năm 1999 ông Th đi làm vàng không có mặt ở địa phương thì ông Trần Văn T tự ý đào và dùng xỉ vôi đổ xuống làm móng nhà, sau đó ông đã đề nghị thôn giải quyết. Tuy nhiên tại phiên tòa ông Th lại xác định lý do ông xác định ông T và ông H lấn chiếm đất của ông là do trước năm 2002 ông Th cho ông T mượn một diện tích đất để ông T làm nhà ở (không xác định diện tích cụ thể chỉ xác định chiều tám đường Quốc lộ 2 là 4m), đến năm 2003 ông T lại chuyển nhượng cho ông H một diện tích đất liền kề, sau đó ông T lại đổi cho ông H sang ở diện tích đất ông T mượn của ông Th, việc đổi quyền sử dụng đất không có giấy tờ gì.

- *Về diện tích lấn chiếm:*

Hội đồng xét xử thấy rằng quá trình giải quyết vụ án ông Th xác định diện tích đất bị lấn chiếm có nhiều mâu thuẫn, cụ thể: Ông Th cho rằng quá trình làm nhà ông Trần Văn T lấn chiếm đất của ông, nhưng quá trình giải quyết vụ án ông Th không xác định được ông T lấn chiếm bao nhiêu diện tích và vị trí lấn chiếm cụ thể như thế nào, mà ông Th chỉ xác định theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tờ bản đồ số 39, cụ thể ông Th xác định diện tích đất ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có chiều tám đường Quốc lộ 2 là 61m, nhưng hiện tại diện tích đất thực tế ông đang sử dụng chiều tám đường Quốc lộ 2 chỉ còn 55,40m, do vậy ông cho rằng ông T lấn chiếm diện tích đất của ông chiều tám đường Quốc lộ 2 là 5,6m, chiều sâu hết đất (không xác định bao nhiêu mét). Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án ông Th không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh diện tích đất chiều tám mặt đường Quốc lộ 2 của ông Th tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 61m và hiện tại còn lại là 55,40m. Tại phiên tòa ông Th trình bày việc xác định diện tích đất của ông có chiều tám đường Quốc lộ 2 là 61m là do ông nhờ một người hàng xóm (không nhớ tên, không có chuyên môn về đất đai) áp thước trên bản đồ số 39 xác định được 61cm, do vậy quy đổi ra = 61m, còn diện tích còn lại ông căn cứ vào tỷ lệ đo đạc theo sơ đồ thẩm định năm 2012, tuy nhiên ông Th lại xác định sơ đồ đo đạc năm 2012 không chính xác. Tại biên bản lấy lời khai bổ sung ngày 18/10/2019 (Bút lục 219) ông Th xác định ông T lấn chiếm diện tích của ông chiều tám đường Quốc lộ 2 là 5,6m chiều sâu là 36,7m. Như vậy diện tích lấn chiếm theo ông Th xác định là 205,52m<sup>2</sup>. Theo hồ sơ vụ án dân sự thụ lý số 27/2009/TLST, ngày 17 tháng 8 năm 2009 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa ông Trần Đức Th với các bị đơn là ông Trần Văn T và ông Tô Hữu H, thể hiện: Tại đơn khởi kiện đề ngày 21/7/2009 về việc ông Th khởi kiện ông T và ông H thì ông Th xác định ông H lấn chiếm diện tích đất của gia đình ông là 55,2m<sup>2</sup>, trong đó chiều tám đường Quốc lộ 2 là 2,4m, chiều dài về phía sau là 23m (diện tích đất trước đó ông T xây nhà và đổi lại cho ông H sử dụng) và khởi kiện ông T lấn chiếm phần đất phía sau nhà khoảng 40m<sup>2</sup>. Ngoài ra Hội đồng xét xử còn thấy rằng qua xác minh xác định thời điểm xảy ra tranh chấp giữa ông H và ông T ban đầu là phần diện tích đất sau nhà bếp (đất phía sau nhà ông H hiện đang quản lý, sử dụng) UBND xã H đã

hòa giải và giải quyết xong, còn phần diện tích đất phía liền kề Quốc lộ 2 chiều bắm đường Quốc lộ 2 chỉ là 10cm.

*- Về thời điểm xảy ra tranh chấp:*

Ông Trần Đức Th xác định năm 1999 ông đi làm vàng thì ông Trần Văn T tự ý đào và dùng xỉ vôi đổ xuống làm móng nhà lấn chiếm phần đất của ông, năm 2000 ông có đề nghị thôn đến giải quyết 03 lần. Tuy nhiên qua xác minh với thôn Tân Thành xác định thời điểm ông T xây dựng ngôi nhà ở phần đất tiếp giáp với diện tích đất ông Th đang sử dụng (ngôi nhà hiện tại ông Tô Hữu H đang sử dụng) không xảy ra tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Th và ông T. Sau khi ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H, sau đó đổi nhà đất cho ông H (nghĩa là ông T đổi ngôi nhà xây dựng giáp diện tích đất nhà ông Th để sang ở phần đất ông T đã chuyển nhượng cho ông H, còn ông H sang ở nhà ông T xây dựng giáp đất nhà ông Th (Theo hồ sơ thể hiện năm chuyển đổi là năm 2005) thì mới xảy ra tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Th và ông T; qua xác minh với cán bộ địa chính xã H thời điểm năm 1997 đến năm 2003 xác định trong khoảng thời gian này UBND xã H không hòa giải và giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Th và ông T; qua xác minh với chính quyền địa phương, thời điểm xảy ra tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Th và ông T là năm 2007. Hội đồng xét xử thấy rằng từ khi ông T làm nhà năm 1999, khi ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H năm 2003 và chuyển đổi quyền sử dụng đất cho ông H năm 2005 không xảy ra việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Th và ông T.

*- Về diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích đất thực tế ông Trần Đức Th đang sử dụng theo kết quả đo đạc:*

Hội đồng xét xử thấy rằng năm 1996 ông Trần Đức Th được UBND huyện Hàm Yên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích  $2.386\text{m}^2$  tại thửa đất số 35, tờ bản đồ 39 thuộc Thôn Th, xã H, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang Tô Thị M. Năm 2003 ông Trần Đức Th chuyển nhượng cho ông Trần Văn L1  $732\text{m}^2$  và theo biểu chi tiết tổng hợp diện tích đất được đền bù giải phóng mặt bằng Quốc lộ 2 địa chỉ thôn Th, xã H, huyện Y (Kèm theo tờ trình số 220/TTr-THĐ ngày 21/11/2003 của Tổ thẩm định đền bù giải phóng mặt bằng Quốc lộ 2 H. Y) số thứ tự 06 ông Trần Đức Th bị thu hồi  $351,0\text{m}^2$  đất trồng cây lâu năm. Như vậy diện tích đất còn lại theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Th là  $(2.386\text{m}^2 - 732\text{m}^2 - 351,0\text{m}^2) = 1.303\text{m}^2$ .

Theo kết quả thẩm định, đo đạc ngày 03/12/2012 xác định diện tích đất hiện nay của ông Trần Đức Th là  $2.159\text{m}^2 - 159\text{m}^2$  (diện tích đất hành lang an toàn giao thông đường bộ) =  $1.640\text{m}^2$  (diện tích đất thực tế ông Th đang sử dụng), mặc dù ông Th chưa nhất trí kết quả thẩm định với lý do không có bản đồ số 39, số thửa 35. Tuy nhiên tại biên bản thẩm định ngày 03 và 06/12/2012 (Bút lục số 70) ý kiến của ông Th như sau: "...Tôi xác định việc Hội đồng thẩm định, đại diện Tòa án và các ban ngành đoàn thể tiến hành thẩm định, định giá diện tích đất của tôi và diện tích đất đang có tranh chấp là đúng thực tế...". Như vậy việc đo đạc, thẩm định ngày 03/12/2012 là đúng với thực tế diện tích đất ông Th đang sử dụng. Mặt khác theo kết quả thẩm định, đo đạc ngày 22/8/2018 ranh giới theo ông Th chỉ dẫn để đo đạc xác định tổng diện tích là  $2.154,3\text{m}^2 - 512,2\text{m}^2$  (diện tích đất thuộc hành lang an

toàn giao thông đường bộ) =  $1.642\text{m}^2$  (qua hai lần đo đạc diện tích chỉ chênh lệch  $02\text{m}^2$ ).

Theo ông Thông T lần chiếm chiều tám đường quốc lộ 2 là 5,6m và chiều sâu hết đất, theo kết quả đo đạc năm 2012 đất chiều sâu ông H đang sử dụng (trừ phần đất hành lang an toàn giao thông đường bộ) là 18,1m. Như vậy  $5,6 \times 18,1 = 101\text{m}^2$  nghĩa là diện tích lần chiếm là  $101\text{m}^2$ . Tuy nhiên Hội đồng xét xử thấy rằng tích đất ông Th đang sử dụng trên thực tế lớn hơn diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền còn lại sau khi trừ đi diện tích chuyển nhượng và diện tích thu hồi, cụ thể: Đo đạc năm 2012 diện tích thực tế đang sử dụng là  $1.640\text{m}^2 - 1.303\text{m}^2$  (diện tích còn lại theo giấy chứng nhận) =  $337\text{m}^2$ ; đo đạc năm 2018 diện tích thực tế đang sử dụng là  $1.642\text{m}^2 - 1.303\text{m}^2$  (diện tích còn lại theo giấy chứng nhận) =  $339\text{m}^2$ . Như vậy diện tích thực tế ông Th đang sử dụng lớn hơn diện tích còn lại theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp.

Mặt khác theo biên bản lấy lời khai bổ sung ngày 18/10/2019 ông Th xác định ông T lần chiếm diện tích của ông chiều tám đường Quốc lộ là 5,6m chiều sâu là 36,7m. Như vậy diện tích lần chiếm là  $205,52\text{m}^2$ , trong khi đó sự chênh lệch giữa diện tích thực tế ông Th đang sử dụng và diện tích được cấp giấy lớn hơn  $205,52\text{m}^2$  (diện tích ông Th cho là ông T lần chiếm)

Ngoài ra Hội đồng xét xử còn thấy rằng theo ông Th thì ông T lần chiếm phần đất của ông Th chiều tám đường Quốc lộ 2 là 5,6m. Tuy nhiên qua thẩm định diện tích nhà, đất của ông Tô Hữu H hiện tại (nhà do ông T xây dựng sau đó đổi cho ông Hiền) xác định chiều tám đường quốc lộ là 3,7m, phần đất tiếp giáp nhà ông Tô Hữu H đang sử dụng là đất có nhà của ông T (diện tích đất này ông T chuyển nhượng cho ông Năm 2003). Nghĩa là  $5,6\text{m} - 3,7\text{m} = 1,9\text{m}$ , như vậy phần diện tích 1,9m hiện tại ông T đang sử dụng và diện tích đất này nằm trong tổng thể diện tích đất ông T chuyển nhượng cho ông Năm 2003 và khi chuyển nhượng ông Th có ký phần chứng kiến, nghĩa là khi ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hồng Th không có ý kiến gì và ký nhận phần người làm chứng, nhưng hiện nay ông Th lại xác định diện tích đất lần chiếm có cả phần diện tích ông T chuyển nhượng cho ông H là không có căn cứ.

Mặt khác Hội đồng xét xử còn thấy rằng tại phần tranh luận khi ông Th không nêu hướng giải quyết vụ án hay yêu cầu những người bị kiện phải trả lại bao nhiêu diện tích đất lần chiếm, mà nêu quan điểm đề nghị Tòa án xác minh, thu thập tờ bản đồ số 39 (tờ bản đồ gốc), khi có bản đồ ông mới nêu quan điểm.

Từ những phân tích nêu trên Hội đồng xét xử thấy rằng không có căn cứ để xác định ông Trần Văn T, bà Đỗ Thị Th1, ông Tô Hữu H và bà Tô Thị M lần chiếm quyền sử dụng đất của ông Trần Đức Th. Do vậy cần không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đức Th là phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Về các yêu cầu của ông Trần Đức Th về việc thu thập bản đồ số 39 có thửa số 35 có hình thể phù hợp với diện tích đất ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Hội đồng xét xử thấy rằng qua xác minh với chính quyền địa phương xác định hiện tại UBND xã Thái H, huyện Y đang lưu giữ 03 tờ bản đồ số 39, cụ thể:

- Tờ bản đồ thứ nhất: Tờ can 39 Đội I Hợp tác xã Hưng Thái - H, can tại Ban quản lý ruộng đất Hà Tuyên, tỷ lệ 1/1000, bản đồ không dấu, không thể hiện



thời gian can in. Theo tờ bản đồ này số thửa đất 35 có diện tích là 2.386m<sup>2</sup> chủ sử dụng đất mang tên Trần Thịnh (theo cán bộ địa chính đây là bản đồ 299 được can in trước giai đoạn dồn điền, đổi thửa năm 2002).

- *Tờ bản đồ thứ hai*: Tờ bản đồ số 39 Tân Khoa can in tháng 7/2003, can in tại Sở địa chính theo kết quả dồn điền đổi thửa và theo biên động năm 2002, bản đồ có dấu xác nhận của Sở địa chính tỉnh Tuyên Quang. Theo bản đồ này số thửa đất 35 có diện tích là 2.994m<sup>2</sup> chủ sử dụng đất mang tên là Q (không ghi họ và tên đệm). Tuy nhiên trên bản đồ với diện tích đất 2.386m<sup>2</sup> lại thể hiện số thửa 03 tên chủ sử dụng là Th2 (không ghi họ và tên đệm).

- *Tờ bản đồ thứ ba*: Tờ can số 39 can in tại Sở địa chính tỉnh Tuyên Quang, tỷ lệ 1/1000, không thể hiện ngày, tháng can in. Theo tờ bản đồ này số thửa đất 35 có diện tích là 2.386m<sup>2</sup> chủ sử dụng đất mang tên Th2 (không ghi họ và tên đệm).

Ngoài 03 tờ bản đồ nêu trên UBND xã H, huyện Y không lưu giữ tờ bản đồ số 39 nào khác. 03 (ba) tờ bản đồ nêu trên mặc dù có khác nhau về tên chủ sử dụng đất (Trần Th và Th2) và khác nhau về số thửa (thửa 35 và thửa 03), nhưng về hình thể và diện tích trùng khớp nhau và đều là diện tích đất trên thực tế ông Trần Đức Th đang sử dụng.

Qua xác minh với Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc sở Tài nguyên và Môi trường xác định hiện tại kho lưu trữ chỉ lưu chữ tờ bản đồ số 39 Tân Khoa, xã H, huyện Y tỷ lệ 1/1.000 can in tháng 8/2003, can in tại sở địa chính tỉnh Tuyên Quang theo kết quả dồn điền đổi thửa và chỉnh lý biên động năm 2002 trên bản đồ thể hiện với diện tích đất 2.386m<sup>2</sup> số thửa 03 tên chủ sử dụng là Thanh. Ngoài ra không còn lưu giữ tờ bản đồ nào khác.

Tại Công văn số 62/CV-TNMT ngày 09 tháng 9 năm 2020 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Y xác định: Hiện nay các xã đang sử dụng tờ bản đồ giải thửa theo Chỉ thị 299, trong đó thôn Tân Thành, xã H, huyện Y đang sử dụng tờ bản đồ giải thửa theo chỉ thị 299 và được can in năm 2003... Qua kiểm tra, đối chiếu tờ bản đồ “Giấy dầu”..tờ bản đồ 39 gốc “bản đồ giấy dầu” hiện tại phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Y không có và không lưu giữ. Tờ bản đồ số 39 (Ghi tờ số 39 Tân Khoa) xã H được đo đạc theo Chỉ thị 299 được can in do Sở địa chính tỉnh Tuyên Quang ký năm 2003 đang được lưu giữ tại UBND xã H và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang. Tờ bản đồ giải thửa theo Chỉ thị 299 đang được sử dụng để quản lý nhà nước về đất đai tại Sở Tài nguyên và Môi trường và sử dụng để làm tư liệu quản lý đất đai trên địa bàn xã H. Ngoài ra không có tờ bản đồ nào khác.

Như vậy Hội đồng xét xử thấy rằng trường hợp có tờ bản đồ số 39 thửa số 35 như ông Th trình bày thì diện tích đất ông Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo 03 tờ bản đồ nêu trên và diện tích thực tế ông Th đang sử dụng theo kết quả đo đạc sẽ không có sự thay đổi. Do vậy không phải là căn cứ để chứng minh việc lấn chiếm quyền sử dụng đất.

[6] *Về tên Trần Đức Th theo Chứng minh nhân dân của ông Th và Trần Văn Th:*

Hội đồng xét xử thấy rằng quá trình giải quyết vụ án ông Th khai họ và tên là Trần Đức Th, chứng minh nhân dân lưu trong hồ sơ thể hiện Trần Đức Th. Tuy nhiên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Th cung cấp thể hiện là Trần Văn Th và theo tờ

can số 39 (tờ bản đồ số 39) thửa đất số 35, diện tích là 2.386m<sup>2</sup> chủ sử dụng đất mang tên Th2. Qua xác minh xác định tại thôn Tân Thành, xã Thái Hòa không có công dân nào mang tên Trần Văn Th2, Trần Đức Th2 hay Trần Văn Th, tuy nhiên đối khớp về số thửa 35, tờ bản đồ 39 và diện tích đất 2.386m<sup>2</sup> với kết quả xác minh nêu trên có căn cứ xác định ông Trần Đức Th là chủ sử dụng diện tích đất thửa số 35, tờ bản đồ 39 với diện tích là 2.386m<sup>2</sup>

[7] *Về chi phí thẩm định, định giá:* Do yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đức Th không được chấp nhận, nên ông Th phải chịu chi phí thẩm định, đo đạc. Trong đó chi phí thẩm định là 2.200.000đồng (*năm 2012 = 400.000đồng; năm 2018 = 1.800.000đồng*) được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng ông Th đã nộp là 2.200.000đồng (*Hai triệu hai trăm nghìn đồng*), ông Th phải có nghĩa vụ trả số tiền chi phí dịch vụ đo đạc thửa đất cho Chi nhánh Văn phòng đất đai huyện Y là 2.907.500đồng (*Hai triệu chín trăm linh bảy nghìn năm trăm đồng*).

[8] *Về án phí:* Ông Trần Đức Th là người cao tuổi nhưng tại phiên tòa ông Th không yêu cầu được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ, khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Vì vậy ông Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật do toàn bộ yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận.

***Vì các lý trên,***

## **QUYẾT ĐỊNH:**

- Áp dụng các Điều 26; 147; 157; 227; 228; 235; 266; 267; 271; 273 - Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 09, 19, 105, 107, 135, 136 Luật đất đai 2003; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12, ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

### **\* Tuyên xử:**

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đức Th về việc yêu cầu ông Trần Văn T, bà Đỗ Thị Th1, ông Tô Hữu H và bà Tô Thị M trả lại diện tích đất lấn chiếm như ông Th xác định. Giữ nguyên ranh giới đất như sơ đồ thẩm định, đo đạc ngày 03/12/2012.

2. *Về chi phí thẩm định, đo đạc:* Buộc ông Trần Đức Th phải có nghĩa vụ trả số tiền chi phí dịch vụ đo đạc thửa đất cho Chi nhánh Văn phòng đất đai huyện Y, tỉnh Tuyên Quang là 2.907.500đồng (*Hai triệu chín trăm linh bảy nghìn năm trăm đồng*).

Khoản tiền phải trả kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và đại diện Chi nhánh Văn phòng đất đai huyện Y có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Trần Đức Th chậm trả tiền thì phải chịu thêm khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất chậm trả thực hiện theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự.

- *Về án phí dân sự sơ thẩm:* Ông Trần Đức Th phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 200.000đồng (*Hai trăm nghìn đồng*), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 200.000đồng (*Hai trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tiền số 000265 ngày 23 tháng 4 năm 2012 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y.

Ông Trần Đức Th và bà Trần Thị H được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hay niêm yết bản án./.

*Trường hợp bản án 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 thoả thuận việc thi hành án. Người được thi hành án có quyền làm đơn yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự ra quyết định thi hành án, người có nghĩa vụ thi hành án phải chấp hành việc thi hành án, nếu không tự nguyện thi hành thì bị cưỡng chế theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.*

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Tuyên Quang;
- VKSND huyện Y;
- Chi cục T.H.A DS huyện Y;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**Mạc Văn Tuyển**

**CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN**

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Hoàng Văn Bốn - Hà Quang Thịnh**

**Mạc Văn Tuyên**

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh Tuyên Quang;
- VKSND huyện Hàm Yên;
- Chi cục T.H.A DS huyện Hàm Yên;
- Các đương sự;

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

- Lưu hồ sơ.

**Mạc Văn Tuyền**









