

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ**

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

Bản án số: 07/2022/DS- ST
Ngày 18 tháng 5 năm 2022
V/v tranh chấp QSD đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Việt Tiến

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Bá Điền

Bà Phạm Thị Thanh Tân

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Anh Quang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 18/5/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ đã xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 32/2021/TLST-DS ngày 07 tháng 10 năm 2021 về: “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 10/2022/QĐXXST-DS ngày 07/4/2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Tổ 43, khu 6, phường P, TP. V, tỉnh Phú Thọ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ông T, bà M: Ông Tạ Gia L và bà Nguyễn Thị Kim L1 – Văn phòng luật sư P và cộng sự - Đoàn luật sư tỉnh Phú Thọ. Địa chỉ: Tổ 6C, khu 1A, phường N, TP. V, T. Phú Thọ.

Bị đơn: Ông Trần Xuân D, sinh năm 1935 và bà Lê Thị C, sinh năm 1937.
Địa chỉ: Tổ 42, khu 6, phường P, TP. V, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D, bà C: Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1976; địa chỉ: Tổ 42, khu 6, phường P, TP. V, tỉnh Phú Thọ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Bà Trần Thị Thanh M, sinh năm 1976, Địa chỉ: Khu 6, phường P, Việt Trì, tỉnh Phú Thọ (hiện đang lao động tại Nhật Bản). Người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Văn T – Nguyên đơn (chồng bà M)

Ông Trần Xuân Trọng, địa chỉ: Khu 6, phường P, TP. V, tỉnh Phú Thọ.

(Ông Đ, ông D, Ông T, ông Trọng, bà L1, ông L có mặt, bà M, bà C vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng Ông T trình bày: Ông và bà Trần Thị Thanh M được UBND thành phố V cấp giấy chứng nhận QSD số CL 971172 ngày 29/6/2018 đối với thửa đất số 416, tờ bản đồ số 33, diện tích 206m², địa chỉ thửa đất tại Khu 6, phường P, TP. V, tỉnh Phú Thọ. Hiện nay vợ chồng ông Trần Xuân D, bà Lê Thị C đã lấn chiếm khoảng 35 m² đến 40m². Nay đề nghị TAND tỉnh Phú Thọ buộc ông D, bà C phải trả lại diện tích đất lấn chiếm.

Ông Trần Xuân D trình bày: Nguồn gốc đất trước đây là đôi cộ của HTX nông nghiệp xã P. Đến khi HTX giải thể đã bán lại cho xã viên, mỗi một gốc cộ kèm theo 4m² đất, ông đã mua 07 cây cộ tương đương với 28m² đất. Từ năm 1960 ông là người ở trên đất để giữ đất. Khi anh em ông về ở thì Ông Đ ý chia đất, vốn là Ông Đ ý chia đôi cho ông Trọng nhưng cuối cùng thì thành ông Trọng lấy hơn 400m², ông được 196m². Vốn là anh em nên ông không tranh chấp gì, do phần đất hơi méo nên ông xin thêm ông Trọng một ít đất bên phía ông Trọng cho nó vuông vắn, ông Trọng đã đồng ý cho, việc xin bằng miệng không có giấy tờ gì, ông đã làm đúng với biên bản giải quyết của ông Cao Lương Thế PCT phường P năm 2012. Bây giờ hòa giải ông cũng đồng ý, nhưng với điều kiện nhà ông Trọng trả cho ông phần đất mua 07 cây cộ diện tích 28m² đất ông sẽ dẫn cây, dỡ tài sản trả lại đất cho ông Trọng.

Ông Trần Xuân Đ – con trai ông Trần Xuân D là người đại diện cho ông D, bà C trình bày: Gia đình ông có thửa đất số 148, diện tích 196m² đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất, gia đình sử dụng trồng cây bạch đàn, đến năm 2010 xảy ra tranh chấp với gia đình ông Trần Văn Trọng (em trai ông Trần Xuân D). Ngày 26/10/2012 UBND phường P giải quyết có về đo tại thực địa và đi đến quyết định của nhà ông Trọng ông D sử dụng 196m², diện tích còn lại thuộc quyền của ông Trọng. Gia đình ông đã xây bờ tường rào, đến nay nhận được đơn của Ông T về việc gia đình ông lấn đất ông không Ông Đ ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ông T. Gia đình không lấn chiếm đất của Ông T; gia đình ông D, bà C quản lý, sử dụng đất với ranh giới theo Biên bản làm việc ngày 26/10/2012 của phường.

Tại phiên tòa:

Ông T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện .

Ông Đ giữ nguyên quan điểm trình bày như tại bản tự khai tại Tòa án. Ông đề nghị để ông D, bà C được sử dụng diện tích 177,6m² như sơ đồ mà ông đã giao

nộp cho Tòa án.

Ông Trọng cho rằng đất ông cho các con ông (Ông T, bà M) là hợp pháp; khi phường giải quyết tranh chấp năm 2012 ông có nói ông D cứ lấy đủ 196m² nhưng giấy chứng nhận QSD đất của ông D được cấp năm 2005 có sơ đồ thửa đất có các cạnh 6m x 26m x 7,5m x 28m, với kích thước như vậy diện tích chỉ là 182m², không lấy đâu ra 196m², ý ông nói là với kích thước như vậy thì có bao nhiêu ông D sử dụng bấy nhiêu chứ không phải là đồng ý là 196m².

Ông T không đồng ý với đề nghị của Ông D.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tranh luận đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

Tranh chấp là tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất, vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án; do có đương sự ở nước ngoài (bà M) nên vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân cấp tỉnh.

Tranh chấp quyền sử dụng đất không áp dụng thời hiệu khởi kiện.

Phạm vi giải quyết của vụ án: Yêu cầu của nguyên đơn buộc ông D, bà C phải trả lại khoảng 30m² đất.

Với các tài liệu có trong hồ sơ, kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ đã có đủ căn cứ để giải quyết vụ kiện nên không cần phải tiến hành định giá tài sản tranh chấp.

Tòa án đã tổ chức hòa giải, ông D có mặt nhưng không nhất trí ký biên bản hòa giải. Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật là không vi phạm tố tụng.

[2] Nội dung:

[2.1] Ông T, bà M sử dụng thửa đất số 416, tờ bản đồ số 33, tại Khu 6, phường P. Nguồn gốc là đất ông cha của ông Trần Xuân Trọng và ông Trần Xuân D sử dụng từ trước năm 1990 trồng cây lâu năm. Năm 2003 ông Trọng được cấp Giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa 148-1, tờ bản đồ số 33, diện tích 220m², đất vườn theo quyết định số 155/QĐ-UBND ngày 27/01/2003. Năm 2011 ông Trọng được cấp đổi lại giấy chứng nhận QSD đất số BH 590316. Năm 2012, ông Trọng chuyển mục đích sử dụng từ đất vườn sang đất ở (70m² đất ở, 150m² đất vườn) được UBND thành phố V cấp giấy chứng nhận QSD đất số BH 856448 ngày 21/5/2012. Năm 2018, ông Trọng tặng cho con gái và con rể là bà

M, Ông T thừa đất này, có đăng ký biên động giảm $14m^2$, thửa đất mới được đăng ký thành thửa 416, tờ bản đồ số 33, diện tích $206m^2$, được UBND thành phố V cấp giấy chứng nhận QSD đất số CL 971172 ngày 29/6/2018. Ông D, bà C sử dụng thửa đất số 148, tờ bản đồ số 33, tại Khu 6, phường P. Nguồn gốc là đất ông cha (ông D, ông Trọng là anh em ruột). Năm 2002, ông D, bà C đã được UBND thành phố V cấp giấy chứng nhận QSD đất, đến ngày 04/7/2005 được cấp đổi lại giấy chứng nhận QSD đất số AC 866026. Tại Giấy chứng nhận QSD đất này ghi hai thửa $148 + 142$, tờ bản đồ số 33, tổng diện tích là $358m^2$. Theo sơ đồ thửa đất trong giấy chứng nhận thì thửa 148 có diện tích là $196m^2$ thửa 142 diện tích là $162m^2$.

[2.2] Đối với yêu cầu buộc ông D, bà C phải trả lại đất. Xét thấy:

Trước khi ông Trọng cho Ông T, bà M thừa đất thì vào năm 2012 giữa ông Trọng và ông D đã xảy ra tranh chấp. Tại biên bản làm việc hòa giải ngày 26/10/2012 UBND phường Vân Cơ xác định đất của ông Trọng và ông D có nguồn gốc là đất ông cha để lại, thể hiện bằng 2 thửa $147 + 148$ diện tích ông D và ông Trọng được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất $147 + 148$. Đo tại thực địa thì thửa 147 có diện tích $391m^2$ thiếu $35m^2$ so với giấy chứng nhận. Thửa 148 bao gồm: Thửa 148 + thửa 148-1 đo thực tế là $392m^2$ thiếu so với tổng diện tích tại 2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông D và ông Trọng là $24m^2$. UBND phường kết luận:

+Thửa 147 có diện tích $391m^2$ thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Trần Đức Thọ (con trai ông Trần Xuân Trọng) là $35m^2$, gia đình ông Thọ sử dụng theo diện tích đã được cấp.

+Thửa 148 + 184-1 có diện tích đo thực tế là $392m^2$; thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông D và ông Trọng là $24m^2$. Ông D sử dụng $196m^2$ như được cấp tại giấy chứng nhận, diện tích còn lại thuộc sở hữu của ông Trọng.

+Mốc giới thửa 147 đứng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Trần Đức Thọ có tổng diện tích thực tế là $391m^2$, thiếu $35m^2$ đã được xác định cắm mốc tại thực địa với các hộ xung quanh. Hộ ông Trọng và ông Thọ thống nhất đồng ý sử dụng từ nay về sau theo đúng mốc giới đã xác định tại thực địa ngày 26/10/2012(Có sơ đồ kèm theo). Năm 2018 ông Trọng tặng cho thửa đất cho vợ chồng Ông T, bà M. Năm 2019, Ông T có đơn đề nghị UBND phường P giải quyết việc gia đình ông D lấn đất; UBND phường đã tiến hành kiểm tra hiện trạng sử dụng đất của hai hộ, xác định hộ ông D đã tự ý xây tường bao và 01 nhà tạm bằng tôn để xe ô tô, theo đó một phần diện tích nhà tạm bằng tôn chồng lấn sang đất của Ông T, bà M. Tháng 8/2020 hộ ông D có liên hệ với

Văn phòng đăng ký đất đai thành phố để tiến hành đo đạc làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất. Qua kiểm tra thông tin về hồ sơ cho thấy có biến động về hình thể, diện tích và chồng lấn về ranh giới sử dụng đất theo giấy chứng nhận đã cấp.

Quá trình giải quyết vụ kiện, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc hiện trạng sử dụng đất của hai hộ. Theo kết quả đo đạc hiện trạng, khớp bản đồ địa chính với vị trí, kích thước thửa đất theo giấy chứng nhận QSD đất thấy có sự sai lệch, chồng lấn. Cụ thể:

+ Đường giao thông xóm (đường vào thửa đất số 132 của ông Thụy) lấn vào thửa đất số 148 của ông Trần Xuân D - bà Lê Thị C là $10,9m^2$, lấn vào thửa đất số 416 của ông Nguyễn Văn T - bà Trần Thị Thanh M là $3,7m^2$.

+ Diện tích thửa đất số 148 đo theo kích thước các cạnh ghi tại Giấy chứng nhận QSD đất ($26,0m \times 7,5m \times 28,0m \times 6,0m$) là $167,6m^2$ cộng với $10,9m^2$ do đường đi vào thửa đất của ông Thụy lấn vào, tổng cộng là $178,5m^2$, thiếu $17,5m^2$ so với diện tích $196,0m^2$ ghi trong giấy chứng nhận QSD đất. Kết quả kiểm tra bằng phần mềm chuyên dụng do Công ty Cổ phần khảo sát đo đạc Anh Thư thực hiện cho thấy với kích thước các cạnh như trên (theo sơ đồ thửa đất số 148 tại Giấy chứng nhận QSD đất số AC 866026 do UBND thành phố V đã cấp cho ông D, bà C ngày 04/7/2005) thì diện tích của thửa đất này chỉ là $178,5m^2$ thay vì $196m^2$ như ghi trong giấy chứng nhận QSD đất.

+ Diện tích của thửa đất số 416 là $172,3m^2$, cộng với $3,7m^2$ do đường vào thửa đất của ông Thụy lấn vào và $29m^2$ hiện gia đình ông D đã dựng ngôi nhà lợp tôn lấn sang, tổng cộng là $204,3m^2$, thiếu $1,7m^2$ so với $206,0m^2$ ghi trong Giấy chứng nhận QSD đất.

Theo văn bản số 89/UBND – ĐC ngày 07/05/2021 của UBND phường P thì: Thửa đất 148-1 của ông Trọng có diện tích $220m^2$; năm 2018 ông Trọng tặng cho con gái là chị Mai và con rể là anh Tuấn, có đăng ký biến động giảm $14m^2$; thửa đất mới được đăng ký thành thửa 416 tờ bản đồ số 33 diện tích $206m^2$. Thửa đất của ông D vẫn là thửa 148. Năm 2019 xảy ra tranh chấp.

Theo văn bản số: 774/UBND-TNMT ngày 30/03/2022 của UBND thành phố V thì: Thửa đất số 148, tờ bản đồ số 33, diện tích $196m^2$ và thửa số 142 tờ bản đồ số 33, diện tích $162m^2$ thuộc loại đất vườn; nguồn gốc đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2002 cho hộ ông Trần Xuân D. Theo bản đồ địa chính phường P đo vẽ năm 1996 được cập nhật, thửa đất số 148 có diện tích $416m^2$ được tách thành 2 thửa, tại sổ mục kê ghi tên chủ sử dụng đất tại thửa 148-1 là ông Trần Xuân Trọng diện tích $220m^2$, thửa đất số 148 đứng tên ông Trần Xuân D diện tích $196m^2$. Việc kiểm tra chỉnh lý bản đồ được thực hiện thủ công nên kết quả tính diện tích có thể dẫn đến sai sót. Năm 2005, ông D và bà C

được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cán bộ địa chính UBND phường P đã kiểm tra thực tế ghi kích thước các cạnh. Tuy nhiên lại không kiểm tra lại diện tích thửa đất, do đó dẫn đến việc diện tích thửa đất không đúng thực tế sử dụng. Qua kiểm tra số liệu kích thước cạnh và diện tích thửa 148, tờ số 33 có kích thước (26,0m x 7,5m x 28,0m x 6,0m), diện tích 196m² trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC866026 của ông Trần Xuân D được xác định theo bản đồ địa chính được UBND phường P trích lục có xác nhận của các hộ liên kề và xác nhận của UBND phường P. Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ đã tiến hành đo đạc hiện trạng kết quả diện tích là 178,5m² (thiếu 17,5m² so với diện tích ghi trong giấy chứng nhận QSD đất). Theo quy định tại Khoản 5 Điều 98 Luật Đất đai năm 2013 thì trường hợp có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trong giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này hoặc giấy chứng nhận đã cấp mà ranh giới thửa đất không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất thì diện tích đất được xác định theo số liệu đo đạc thực tế.

Như vậy có cơ sở kết luận: Tuy giấy chứng nhận QSD đất số AC 866026 do UBND thành phố V đã cấp cho Ông D - bà C có ghi diện tích là 196m², nhưng với kích thước các cạnh của thửa đất tại Giấy chứng nhận QSD đất trên thì diện tích thực của thửa đất chỉ là 178,5m². Theo quy định tại Điều 98 Luật Đất đai thì diện tích của thửa đất được xác định theo diện tích thực tế trên. Tức là, diện tích của thửa đất số 148, tờ bản đồ số 33 được xác định là 178,5m² thay vì là 196m² như giấy chứng nhận QSD đất. Sai sót này thuộc cơ quan quản lý nhà nước về đất đai trong quá trình cấp giấy chứng nhận QSD đất. Năm 2012, khi xảy ra tranh chấp UBND phường P, sau khi kiểm tra thực địa cũng xác định hai thửa đất số 148 và 148-1 thiếu 24m² và hòa giải cho hai bên thỏa thuận ông D sử dụng 196m² như giấy chứng nhận QSD đất, còn lại thuộc quyền sử dụng của ông Trọng. Tuy nhiên, việc giải quyết của UBND phường tại thời điểm này chỉ dựa vào diện tích ghi trong Giấy chứng nhận QSD đất mà không xem xét đến kích thước các cạnh của thửa 148 để xác định lại diện tích thực của thửa đất. Việc giải quyết của UBND phường là hòa giải tại cơ sở, không đảm bảo tính ràng buộc; thực tế các bên không thực hiện. Theo tài liệu giải quyết tranh chấp tại UBND phường P thì khoảng năm 2019 gia đình ông D, bà C xây tường, làm nhà để xe ô tô lấn sang thửa 416 thì xảy ra tranh chấp, vậy nên văn bản ngày 26/10/2012 không phải là căn cứ pháp lý xác định quyền sử dụng hợp pháp của ông D – bà C đối với diện tích đang tranh chấp hiện nay.

Căn cứ kết quả đo đạc kèm theo xem xét, thẩm định tại chỗ thì hiện nay hộ gia đình ông D, bà C đang sử dụng, làm nhà tạm để xe ô tô sang thửa đất số 416,

tờ bản đồ số 33 là 29m², cho nên yêu cầu khởi kiện của Ông T, bà M có căn cứ chấp nhận.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Về án phí: Yêu cầu đòi đất của Ông T được chấp nhận nên ông D, bà C phải chịu án phí sơ thẩm. Tuy nhiên ông D, bà C đều là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

[4] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông T tự nguyện chịu nên không quyết định trong bản án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 5, Điều 166; Khoản 1, Điều 167 của Luật đất đai năm 2013; căn cứ Điều 163; 649; điểm a, khoản 1, Điều 650; điểm a, khoản 1, Điều 651; khoản 1 Điều 584; Điều 589; Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 11 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; căn cứ khoản 1, 4, 5 Điều 26 và Danh mục được ban hành kèm theo Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện ông Nguyễn Văn T.

Buộc ông Trần Xuân D, bà Lê Thị C phải tháo dỡ bức tường 110 xây bằng gạch chín dọc theo chiều dài của thửa đất 148 giáp với thửa đất 416, tháo dỡ, di dời phần nhà lợp tôn dựng trên 29m² đất của thửa đất số 416, tờ bản đồ số 33, địa chỉ thửa đất khu 6, phường P, thành phố V để trả lại cho Ông T, bà M 29m² đất trên (có sơ đồ kèm theo).

[2] Án phí sơ thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Trần Xuân D, bà Lê Thị C vì là người cao tuổi.

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt, niêm yết theo quy định của pháp luật.

“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 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, 7a 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”.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- Cục THADS tỉnh Phú Thọ;
- Các đương sự;
- UBND phường P;
- Lưu HS, AV.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THÂM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Việt Tiến

TÒA CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN

Nguyễn Bá Điền Phạm Thị Thanh Tân

Nguyễn Việt Tiến