

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Bản án số: 07/2021/DSST

Ngày 13/5/2021

V/v: “*Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

*Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Thi Thơ.

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Trần Hoài Trung và ông Phạm Hoài Nam

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đỗ Thị Thu Nha - Thư ký Tòa án nhân dân huyện NH, tỉnh Quảng Ngãi.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi** tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Thanh Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện NH xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 21/2020/TLST- DS, ngày 05 tháng 8 năm 2020 về “*Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 16/2021/QĐXXST, ngày 05 tháng 02 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 31/2021/QĐST-DS, ngày 05 tháng 3 năm 2021, Thông báo chuyển ngày xét xử số 149/TB-TA, ngày 31 tháng 3 năm 2021, Thông báo chuyển ngày xét xử số 202/TB-TA, ngày 14 tháng 4 năm 2021, giữa các đương sự:

**1- Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Tấn K, sinh năm 1937. Có mặt

**2- Bị đơn:** Anh Nguyễn Minh L, sinh năm 1984. Vắng mặt  
Cùng địa chỉ: Thôn PM, xã HT, huyện NH, tỉnh Quảng Ngãi.

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

- Sở Q tỉnh Quảng Ngãi.

Địa chỉ: 163 E, Thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Minh H – Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Thanh P – Giám đốc văn phòng đăng ký đất đai, chi nhánh huyện NH (Theo văn bản ủy quyền số 40/QĐ-STNMT ngày 10/3/2020). Vắng mặt

- Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1939. Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt
  - Bà Trương Thị N, sinh năm 1947. Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt
- Cùng địa chỉ: Thôn PM, xã HT, huyện NH, tỉnh Quảng Ngãi.
- Ông Nguyễn Tấn H1, sinh năm 1966. Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt
  - Bà Nguyễn Thị Xuân T, sinh năm 1968. Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt
  - Chị Nguyễn Thị Kim L1, sinh năm 1990. Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt
  - Anh Nguyễn Tấn C, sinh năm 1991. Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt
- Cùng địa chỉ: Thôn HL, xã KL, huyện CD, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Theo đơn khởi kiện ngày 18 tháng 02 năm 2020, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Tấn K trình bày: Cha mẹ đẻ ông Nguyễn Tấn K là ông Nguyễn X bà Võ Thị X1 có mảnh vườn 7 sào đất tại thôn PM, xã HT, huyện NH, tỉnh Quảng Ngãi. Năm 1965 ông K lập gia đình thì cha mẹ đẻ ông có cho đất để làm nhà ở, nhưng chưa viết giấy. Đến năm 1982, cha mẹ ông K đã thỏa thuận hợp và bàn với các con của ông X để lập giấy phân vườn cho ông K 02 sào đất tọa lạc tại thôn PM, xã HT, huyện NH, tỉnh Nghĩa Bình (Nay là tỉnh Quảng Ngãi) có giới cận: phía Đông cận đường đi đất công thổ, phía Tây cận 05 sào đất còn lại, điểm chuẩn từ miệng giếng phía Đông thẳng vào phía Nam giáp đường cái lớn, thẳng ra phía Bắc giáp cây Bời Lờ đứng giữa bờ rào, theo sự nhất trí chỉ định ban ngày; phía Bắc giáp vườn ông Lanh, phía Nam giáp đường đi trong vườn.

Việc lập giấy phân vườn có sự chứng kiến của ông Nguyễn T1 và Nguyễn H2 (anh ruột của ông K). Từ đó ông K sử dụng liên tục ổn định theo ranh giới đã phân chia và được UBND huyện NH, tỉnh Quảng Ngãi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 18 tháng 12 năm 1999 tờ bản đồ số 04, số thửa 1578, diện tích 1000m<sup>2</sup> đứng tên hộ ông Nguyễn Tấn K.

Năm 2003 ông K có chuyển nhượng cho ông Huỳnh B và bà Nguyễn Thị K1 một phần diện tích đất trong thửa đất 1578.

Năm 2008 hộ ông K tách thửa 1578 thành 02 thửa là:

- Thửa đất số 2199, tờ bản đồ số 04, diện tích 898m<sup>2</sup> được UBND huyện NH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Tấn K ngày 01/02/2008, thửa đất này đã chuyển nhượng cho ông Huỳnh B và bà Nguyễn Thị K1

- Thửa đất số 2200 tờ bản đồ số 04 diện tích 102 m<sup>2</sup> được UBND huyện NH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Tấn K vào ngày 01/02/2008 gia đình ông K sử dụng hợp pháp, trên đất có 11 cây dừa gia đình ông K đã trồng từ trước năm 1982. Ông K đi vào thành phố Hồ Chí Minh để thăm con thì

anh Nguyễn Minh L là người sử dụng đất liền kề đã ngang nhiên chặt 04 cây dừa vào năm 2018 và lấn chiếm đất để trồng cây Đinh Lăng. Ông K có gặp hỏi chuyện với anh L thì anh L trả lời đất này Nhà nước đã cấp cho anh rồi, nên anh có quyền chặt cây và lấy đất sử dụng.

Ông K đã gửi đơn đến UBND xã HT để yêu cầu giải quyết, và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi chi nhánh huyện NH cung cấp thông tin vào ngày 10/10/2019 thì được biết thửa đất số 2200 của hộ ông Nguyễn Tấn K, trong quá trình đo đạc theo dự án Vlap đo bao trong thửa đất số 110 tờ bản đồ số 17 diện tích 1.744,6m<sup>2</sup> cấp cho ông Nguyễn Minh L ngày 25/5/2017.

Thửa đất số 2200 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 01/02/2008 diện tích 102m<sup>2</sup>, nhưng theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc ngày 26/6/2020 theo bản vẽ có diện tích là 340,64m<sup>2</sup>. Diện tích đất tăng là do năm 1999 ông K làm đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ông K tự điền diện tích chứ cấp có thẩm quyền không đi đo đạc thực tế; nhưng về các ranh giới và hiện trạng sử dụng không thay đổi. Ranh giới phía Nam thửa đất của ông K giáp với đường đi nội bộ trong vườn, đường đi có chiều rộng khoảng 1,5m đến 02m. Nay ông K tự nguyện lấy gốc dừa làm ranh giới, phần đất còn lại của ông K tự nguyện để đường đi nội bộ. Ông K chỉ dẫn đo vẽ ngày 26/6/2020.

Toàn bộ diện tích đất 340,64m<sup>2</sup> theo kết quả đo đạc thực tế ngày 26/6/2020, hiện nay ông Nguyễn Minh L đã chiếm và trồng cây Đinh Lăng, ông L đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông K. Vậy nay ông K yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

1- Buộc ông Nguyễn Minh L phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 340,64m<sup>2</sup> theo kết quả đo đạc thực tế thửa đất số 2200, tờ bản đồ số 04 tại thôn PM, xã HT, huyện NH, tỉnh Quảng Ngãi có giới cận: Phía Đông giáp đường thôn, phía Tây giáp thửa đất số 1577, phía Nam giáp đường nội bộ, phía Bắc giáp đất của ông Huỳnh B.

2- Cây Đinh Lăng trồng trên diện tích 340,64m<sup>2</sup> hiện nay đã chết toàn bộ, nên ông K thay đổi yêu cầu không yêu cầu thu dọn cây Đinh Lăng

3- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CG987752 số vào sổ CS05785 thửa đất số 110 tờ bản đồ số 17 diện tích 1744,6m<sup>2</sup> tại thôn PM, xã HT, huyện NH, tỉnh Quảng Ngãi, Sở Q tỉnh Quảng Ngãi cấp cho ông Nguyễn Minh L vào ngày 25/5/2017

Về đất cấp cho hộ ông K vào năm 1999, về nguồn gốc đất: là do cha mẹ ông K cho, thời điểm này trong sổ hộ khẩu gia đình ông K gồm có: Nguyễn Thị S (Vợ ông K), con trai Nguyễn Tấn H1, con dâu Hồ Thị Xuân T, hai cháu nội là Nguyễn Thị Kim L1 và Nguyễn Tấn C. Hiện nay các con và các cháu của ông đã vào Miền Nam sinh sống từ năm 1995 đến nay. Đất cấp cho hộ nhưng thực ra các con và các cháu không có quyền lợi gì.

**\* Tại các bản tự khai có trong hồ sơ vụ án, bị đơn ông Nguyễn Minh L trình bày:**

Về nguồn gốc đất hiện nay đang tranh chấp với ông Nguyễn Tấn K là của ông nội tạo lập và chia cho cha ông L là ông Nguyễn Thanh, cha ông L sử dụng ổn định và được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1999. Đến năm 2017 cha ông L làm hợp đồng tặng cho thửa đất số 1577 tờ bản đồ số 04 diện tích 1.750m<sup>2</sup> tại xã HT cho ông L. Nên ông làm thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 25/7/2017 do Sở Q tỉnh Quảng Ngãi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CG1987752, số vào sổ CS05785 thửa đất số 110 tờ bản đồ số 17 diện tích 1.744,6m<sup>2</sup> đứng tên Nguyễn Minh L. Trên thửa đất có căn nhà ông L đứng tên sở hữu và sử dụng.

Trên đất đang tranh chấp ông L đã trồng cây đinh lăng và ông L thừa nhận có chặt 04 cây dừa, vì cây dừa là của cha ông trồng, nên ông L chặt.

Nay ông Nguyễn Tấn K yêu cầu ông trả lại đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Q tỉnh Quảng Ngãi đã cấp cho ông, ông L không đồng ý, vì ông được cha ông tặng cho quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật.

Trường hợp xác định ông có chiếm đất của ông K, mà ông L sai thì ông L sẽ chịu hoàn toàn chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí thuê công ty đo đạc và chi phí định giá để hoàn trả lại cho ông K.

**\* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

**Tại bản tự khai có trong hồ sơ vụ án và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của Sở Q tỉnh Quảng Ngãi trình bày:**

Về nguồn gốc: Hộ ông Nguyễn Tấn K đăng ký quyền sử dụng đất ngày 28/5/1999 được UBND xã xác nhận nguồn gốc đất tại thửa đất số 1578 tờ bản đồ số 4 xã HT. Ngày 18/12/1999 UBND huyện NH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Tấn K thuộc thửa số 1578 tờ bản đồ số 4 diện tích 1000m<sup>2</sup> (Đất ở 200m<sup>2</sup>, đất vườn 800m<sup>2</sup>).

Ngày 18/11/2008 thửa đất được tách thành 2 thửa: Thửa 2199 theo giấy chứng nhận số H00357 cấp năm 2008 diện tích 898m<sup>2</sup> (Đất ở 100m<sup>2</sup>, đất vườn 798m<sup>2</sup>); thửa đất 2200 theo giấy chứng nhận số H00356 cấp năm 2008, diện tích 102m<sup>2</sup> (Đất ở 100m<sup>2</sup>, đất vườn 0,2m<sup>2</sup>).

Tuy nhiên, ngày 18/12/1999 hộ ông Nguyễn T1 cũng được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 1577 tờ bản đồ số 4 xã HT không cấp phân ranh giới và diện tích của hộ ông Nguyễn Tấn K đã kê khai được cấp.

Thực hiện việc yêu cầu cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Minh L, sau khi nhận chuyển quyền sử dụng đất. Ngày 25/5/2017 ông Nguyễn Minh L được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CG987752, số vào sổ CS05785 thuộc thửa đất mới số 110, tờ bản đồ 17 diện tích 1744,6m<sup>2</sup>. Đã cấp phần diện tích đất được UBND huyện cấp giấy chứng nhận năm 1999 của ông Nguyễn Tấn K vào cho ông Nguyễn Minh L.

Thửa đất mới số 110 tờ bản đồ số 17 diện tích 1744,6m<sup>2</sup> được dự án đo đạc lập bản đồ địa chính năm 2013. Trong quá trình đo đạc chưa xác định được mốc giới và

ranh giới cụ thể. Dẫn đến đo bao phần đất ông K đã được cấp giấy chứng nhận vào cấp đất cho ông Nguyễn Minh L.

Quá trình kiểm tra chỉ căn cứ bản đồ dự án đo đạc để lấy diện tích và hiện trạng không thể hiện ranh giới cụ thể tại hiện trạng, nên xác định nhằm so với hồ sơ địa chính. Căn cứ quy định, việc UBND huyện và Sở Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng trình tự, thủ tục. Tuy nhiên, việc xác lập hồ sơ còn thiếu sót, nhầm lẫn trong quá trình kiểm tra, đo đạc nên dẫn đến việc xác định chưa đúng diện tích và ranh giới.

Do đó, sau khi xem xét giấy chứng nhận cấp đổi số phát hành CG987752, số vào sổ CS05785 thuộc thửa đất mới số 110, tờ bản đồ 17 diện tích 1744,6m<sup>2</sup> là không đúng quy định do xác lập diện tích, ranh giới chưa chính xác. Đề nghị Tòa án nhân dân xem xét để thu hồi hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định và sẽ thực hiện theo quy định tại Khoản 6 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 “Việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 106 của luật đất đai chỉ thực hiện khi có bản án của Tòa án”.

**Tại biên bản lấy lời khai có trong hồ sơ vụ án bà Trương Thị N trình bày:**

Bà là vợ của ông Nguyễn T1 (đã chết năm 2018) bà và ông T1 sống chung với nhau như vợ chồng vào năm 1998 không có đăng ký kết hôn không có con chung với nhau. Hiện nay bà đang sinh sống trên căn nhà và thửa đất số 110 đã tặng cho ông Nguyễn Minh L là con trai của ông T1.

Toàn bộ tài sản có trên thửa đất 1577 nay là thửa 110 là tài sản của ông T1 đã tặng cho ông Nguyễn Minh L, bà không có công sức đóng góp gì về tài sản này bà không có liên quan gì và không có ý kiến gì.

Năm 2017 ông T1 và gia đình ông T1 đã làm thủ tục tặng cho đất và nhà ở cho ông Nguyễn Minh L bà đồng ý, không có ý kiến gì và không có khiếu nại gì.

Về thửa đất 110 và toàn bộ tài sản trên đất đã tặng cho ông Nguyễn Minh L, bà không có quyền lợi và không liên quan gì nay bà tuổi đã cao, nên bà yêu cầu Tòa án không đưa bà vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà cam đoan không có khiếu nại gì về vấn đề này.

Về tranh chấp đất giữa ông Nguyễn Minh L với ông Nguyễn Tấn K bà không liên quan gì, nên bà không có ý kiến gì.

**Tại bản tự khai có trong hồ sơ vụ án bà Nguyễn Thị S trình bày:**

Bà là vợ ông Nguyễn Tấn K. Bà thống nhất lời trình bày của ông K về các thành viên có trong hộ khẩu, về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các cấp có thẩm quyền đối với thửa đất số 1578 nay là thửa 2199 và thửa 2200.

Đối với thửa đất 2199 đã chuyển nhượng cho ông Huỳnh B. Thửa đất số 2200 gia đình bà sử dụng hợp pháp, trên đất có 11 cây dừa gia đình bà đã trồng trước năm 1982, nay ông L đã chặt 04 cây dừa.

Đất cấp cho hộ, nhưng thực tế nguồn gốc đất là của cha mẹ ông K cho ông K, bà không có ý kiến gì về việc cấp đất cho hộ gia đình.

Nay ông L lấn chiếm đất của ông K, bà yêu cầu phải trả lại đất cho ông K và yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Minh L.

Vì điều kiện tuổi bà đã cao, không đảm bảo sức khỏe, nên bà đề nghị Tòa án tiến hành giải quyết vắng mặt bà trong tất cả các buổi làm việc hòa giải, công khai chứng cứ và phiên tòa xét xử.

**Tại bản tự khai có trong hồ sơ vụ án ông Nguyễn Tấn H1 bà Nguyễn Thị Xuân T trình bày:**

Vợ chồng ông bà là con và dâu của ông Nguyễn Tấn K. Vợ chồng ông thống nhất như lời trình bày của ông K về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất, và các thành viên trong hộ gia đình. Vợ chồng ông không có quyền lợi gì về đất đang tranh chấp, nên không có ý kiến, và không có yêu cầu gì.

Vì điều kiện vợ chồng ở xa, nên đề nghị Tòa án tiến hành giải quyết vắng mặt trong tất cả các buổi hòa giải, công khai chứng cứ và phiên tòa xét xử vụ án.

**Tại bản tự khai có trong hồ sơ vụ án chị Nguyễn Thị Kim L1 và anh Nguyễn Tấn C trình bày:**

Chị L1 và anh C là cháu nội của ông Nguyễn Tấn K. Hai chị em chị thống nhất như lời trình bày của ông K về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất, và các thành viên trong hộ gia đình.

Đất cấp cho hộ nhưng thực tế về nguồn gốc đất là của ông bà cô cho ông nội là ông K. Hai chị em chị không có quyền lợi gì, nên không có yêu cầu gì.

Vì điều kiện ở xa, chị L1 và anh C đề nghị Tòa án tiến hành giải quyết vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải, công khai chứng cứ và phiên tòa xét xử vụ án.

\* Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phát biểu ý kiến: Việc tuân thủ 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 cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ý kiến giải quyết vụ án:

Căn cứ Khoản 9 Điều 26; Điều 34; Điều 37; Điều 144; Điều 147; Điều 157; Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn K. Buộc ông Nguyễn Minh L phải trả cho ông K diện tích đất lấn chiếm 340,64m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 2200, tờ bản đồ số 4, diện tích thôn PM, xã HT, huyện NH, tỉnh Quảng Ngãi.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Minh L tại thửa đất số 110 tờ bản đồ số 17 tại thôn PM, xã HT, huyện NH, tỉnh Quảng Ngãi do Sở Q tỉnh Quảng Ngãi cấp vào ngày 25/5/2017.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Các chi phí tố tụng khác đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

#### **[1] Về tố tụng:**

**[1.1]** Ông Nguyễn Tấn K khởi kiện yêu cầu buộc ông Nguyễn Minh L trả cho ông K diện tích đất 340,64m<sup>2</sup> mà ông L đã chiếm và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CG987752, số vào sổ CS05785 thuộc thửa đất mới số 110 do Sở Q tỉnh Quảng Ngãi cấp cho ông L vào ngày 25/5/2017. Do vậy, quan hệ pháp luật đang tranh chấp giữa các bên là “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi theo quy định tại Khoản 9 Điều 26 và Khoản 4 Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự.

**[1.2]** Đối với bị đơn ông Nguyễn Minh L, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải; Quyết định đưa vụ án ra xét xử, giấy triệu tập và Quyết định hoãn phiên tòa, Thông báo chuyển ngày xét xử cho ông L, nhưng ông L vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào điểm b Khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông L.

**[1.3]** Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Bà Nguyễn Thị S, bà Trương Thị N, ông Nguyễn Tấn H1, bà Nguyễn Thị Xuân T, bà Nguyễn Thị Kim L1, ông Nguyễn Tấn C, tất cả đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự có tên nêu trên.

#### **[2] Về nội dung:**

**[2.1]** Về nguồn gốc đất: Thửa đất 1578 tờ bản đồ số 4 diện tích 1000m<sup>2</sup> tọa lạc tại thôn PM, xã HT, huyện NH, tỉnh Quảng Ngãi. UBND huyện NH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/12/1999 cho hộ ông Nguyễn Tấn K là của cha mẹ đẻ ông K là ông Nguyễn X và bà Võ Thị X1 tạo lập.

#### **[2.2] Về quá trình sử dụng đất:**

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông K trình bày: Diện tích đất tại thửa đất số 1578 là của cha mẹ đẻ cho lúc ông lập gia đình vào năm 1965 để làm nhà ở. Đến năm 1982, cha mẹ đẻ ông lập giấy phân vườn có sự chứng kiến của ông Nguyễn T1 và ông Nguyễn H2 (Anh ruột của ông K) cho ông 2 sào đất tọa lạc tại thôn PM, xã HT, huyện NH, tỉnh Nghĩa Bình (Nay là tỉnh Quảng Ngãi) có giới cận: Phía Đông giáp đường đi đất công thổ, phía Tây cận 5 sào đất còn

lại, điểm chuẩn từ miệng giếng phía Đông thẳng vào phía Nam giáp đường cái lớn, thẳng ra phía Bắc giáp cây Bời Lồi đứng giữa bờ rào, theo sự nhất trí chỉ định ban ngày; phía Bắc giáp vườn ông Lãnh, phía Nam giáp đường đi trong vườn. Từ đó, ông K sử dụng liên tục, ổn định theo ranh giới đã phân chia và được UBND huyện NH, tỉnh Quảng Ngãi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 18/12/1999 thửa đất số 1578 tờ bản đồ số 4 diện tích 1.000m<sup>2</sup>.

Năm 2018 ông K tách thửa 1578 thành 2 thửa: Thửa đất số 2199 và thửa đất số 2200. Thửa đất số 2199 tờ bản đồ số 4 diện tích 898m<sup>2</sup> UBND huyện NH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông K ngày 01/02/2018 thửa đất này hộ ông K chuyển nhượng cho vợ chồng ông Huỳnh B.

Thửa đất số 2200 tờ bản đồ số 4 diện tích 102m<sup>2</sup> gia đình ông sử dụng hợp pháp, trên đất có 11 cây dừa gia đình ông K đã trồng từ trước năm 1982. Một thời gian sau ông K vào Thành phố Hồ Chí Minh thăm con, thì ông Nguyễn Minh L là người sử dụng đất liền kề đã ngang nhiên chặt 04 cây dừa của ông, đồng thời ông L còn trồng cây Đinh Lăng trên diện tích đất đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K.

**Bị đơn ông L trình bày:** Về nguồn gốc thửa đất số 110 tờ bản đồ số 17 diện tích 1.744,6m<sup>2</sup> hiện nay ông K đang tranh chấp là của ông nội Nguyễn X tạo lập, chia cho cha ông là Nguyễn T1, đến năm 1999 được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2017, ông Nguyễn T1 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1577 cho ông Nguyễn Minh L được UBND xã HT chứng thực ngày 23/3/2017. Ông L làm thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành thửa số 110 do Sở Q tỉnh Quảng Ngãi cấp cho ông Nguyễn Minh L. Nên ông là chủ sử dụng thửa đất 1577 ông có quyền trồng cây Đinh Lăng và chặt 04 cây dừa của cha ông trồng. Việc ông K cho rằng ông lấn chiếm đất của ông là không đúng, ông L không đồng ý với yêu cầu của ông K.

**Ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của Sở Q tỉnh Quảng Ngãi trình bày:** Hộ ông Nguyễn Tấn K đăng ký quyền sử dụng đất ngày 28/5/1999 được UBND xã HT xác nhận nguồn gốc đất tại thửa đất số 1578, tờ bản đồ số 4 xã HT. Ngày 18/12/1999, UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành 0570524 số vào sổ 01278 cho hộ ông Nguyễn Tấn K thửa đất số 1578, tờ bản đồ số 4, diện tích 1000m<sup>2</sup> (Đất ở 200m<sup>2</sup>, đất vườn 800m<sup>2</sup>).

Ngày 18/11/2008 thửa đất được tách thành 2 thửa: Thửa 2199 theo giấy chứng nhận số H00357 cấp năm 2008, diện tích 898m<sup>2</sup> (Đất ở 100m<sup>2</sup>, đất vườn 798m<sup>2</sup>); thửa 2200 theo giấy chứng nhận số H00356 cấp năm 2008, diện tích 102m<sup>2</sup> (Đất ở 100m<sup>2</sup>, đất vườn 02m<sup>2</sup>).

Tuy nhiên, ngày 18/12/1999 hộ ông Nguyễn T1 cũng được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành P943015 số vào sổ 01369 thuộc thửa đất số 1577, tờ bản đồ số 4, xã HT không cấp phần ranh giới và diện tích của hộ ông Nguyễn Tấn K đã kê khai được cấp. Thực hiện việc yêu cầu cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Minh L sau khi nhận chuyển quyền sử dụng đất. Ngày 25/5/2017, ông L được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CG987752 số vào sổ CS05785 thuộc thửa đất mới số 110, tờ bản đồ số 17, diện



tích 1.744,6m<sup>2</sup>. Đã cấp phần diện tích đất được UBND huyện cấp giấy chứng nhận năm 1999 của ông Nguyễn Tấn K vào cho ông Nguyễn Minh L.

Thửa đất mới số 110, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.744,6m<sup>2</sup> được dự án đo đạc lập bản đồ địa chính năm 2013. Trong quá trình đo đạc chưa xác định được mốc giới và ranh giới cụ thể. Dẫn đến đo bao phần đất ông K đã được cấp giấy chứng nhận vào cấp đất cho ông Nguyễn Minh L. Quá trình kiểm tra chỉ căn cứ bản đồ dự án đo đạc để lấy diện tích và hiện trạng không thể hiện ranh giới cụ thể tại hiện trạng nên xác định nhầm so với hồ sơ địa chính. Căn cứ quy định, việc UBND huyện và Sở Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng trình tự, thủ tục. Tuy nhiên, việc xác lập hồ sơ còn thiếu sót, nhầm lẫn trong quá trình kiểm tra, đo đạc nên dẫn đến việc xác định chưa đúng diện tích và ranh giới. Do đó, sau khi xem xét giấy chứng nhận cấp đổi số phát hành CG987752, số vào sổ CS05785 thuộc thửa đất mới số 110, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.744,6m<sup>2</sup> là không đúng quy định do xác lập diện tích, ranh giới chưa chính xác. Đề nghị Tòa án nhân dân xem xét để thu hồi hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định và sẽ thực hiện theo quy định tại Khoản 6 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 “Việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 106 của luật đất đai chỉ thực hiện khi có bản án của Tòa án nhân dân”.

Mặt khác, tại công văn số 106/CNNH ngày 16/3/2020 (BL81); công văn số 287/VPĐKĐĐ ngày 10/7/2020 (BL111) của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi chi nhánh huyện NH cung cấp thông tin: Ngày 25/5/2017 ông L được Sở Q tỉnh Quảng Ngãi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 110, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.744,6m<sup>2</sup> (Trong đó 200m<sup>2</sup> đất ONT và 1.544,6m<sup>2</sup> đất BHK). Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất cho ông L thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định của pháp luật. Tuy nhiên, sau khi thực hiện chồng ghép 2 bản đồ năm 1999 và bản đồ năm 2014 thì ranh giới bản đồ nghiệm thu năm 1999 của ông Nguyễn Tấn K có giới cận: Phía Đông giáp đường, phía Tây giáp thửa 1577 (Của ông Nguyễn T1), phía Bắc giáp thửa 1575 và đường đi, phía Nam giáp thửa 1580 và 1093. Ranh giới bản đồ nghiệm thu năm 2014 của ông Nguyễn Tấn K không còn trên bản đồ. Đồng thời, căn cứ phiếu cung cấp thông tin hồ sơ địa chính số 443/CNNH ngày 10/10/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi chi nhánh huyện NH cung cấp: Thửa đất số 2200, tờ bản đồ số 4, trong quá trình đo đạc theo dự án Vlap đo bao trong thửa đất số 110, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.744,6m<sup>2</sup> cho ông Nguyễn Minh L (BL25). Đây là sai sót của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi chi nhánh huyện NH trong quá trình đo đạc để thực hiện việc cấp đổi, cấp lại quyền sử dụng đất cho cá nhân và hộ gia đình.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc vào ngày 26/6/2020 thì diện tích đo đạc thực tế thửa đất số 2200 có diện tích 340,64m<sup>2</sup> tăng so với diện tích trong giấy chứng nhận là 238,64m<sup>2</sup>; thửa đất số 1577 (Cũ) có diện tích 1.287,86m<sup>2</sup> giảm so với diện tích trong giấy chứng nhận cấp năm 1999 là 462,14m<sup>2</sup>.

Qua xác minh thu thập chứng cứ làm việc với Huỳnh B là chủ sử dụng đất liền kề với thửa đất của ông K và ông L, ông B cho biết: Từ năm 2003 ông mua đất của ông K và sử dụng, quá trình quản lý sử dụng các bên thống nhất không có tranh chấp

về ranh giới, mốc giới, giới cận và ranh giới đất của ông K là phía Nam giáp đường đi nội bộ, phía Đông giáp đường thôn, phía Tây giáp thửa đất số 1577, sử dụng ổn định đến nay không có biến động, không có tranh chấp (BL 94).

Mặt khác, tại công văn số 1732/UBND ngày 21/10/2020 của UBND huyện NH có ý kiến: Nguyên nhân tăng, giảm diện tích do trước kia đo đạc thủ công nên không chính xác. Căn cứ Khoản 5 Điều 98 Luật đất đai năm 2013 quy định: “Trường hợp có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên 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, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề... thì được xác định theo số liệu thực tế”. Như vậy, phần diện tích tăng 238,64m<sup>2</sup> của thửa 2200 so với giấy chứng nhận, UBND huyện thống nhất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Tấn K sau khi xác định các chủ sử dụng đất liền kề không có tranh chấp (BL179).

Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông K yêu cầu ông L phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm theo kết quả đo đạc thực tế là 340,64m<sup>2</sup> và thu dọn toàn bộ cây Đinh Lãng trên đất. Sau khi Tòa án thụ lý vụ án, quá trình xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc thực tế ngày 26/6/2020 và ngày 06/4/2021 thì diện tích đất tranh chấp là 340,64m<sup>2</sup> và do đợt lũ và cơn bão số 9 năm 2020 thì hiện nay trên đất không còn cây Đinh Lãng, nên ông K thay đổi yêu cầu với nội dung chỉ yêu cầu bị đơn ông L phải trả lại diện tích đất 340,64m<sup>2</sup> theo đo đạc thực tế tại thửa 2200 tại thôn PM, xã HT, huyện NH, tỉnh Quảng Ngãi là không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu theo Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và phù hợp với Khoản 5 Điều 98 Luật đất đai năm 2013, nên có cơ sở để xem xét chấp nhận toàn bộ diện tích 340,64m<sup>2</sup> theo kết quả đo đạc thực tế và theo yêu cầu của ông K.

Với những phân tích, nhận định nêu trên. Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn K. Buộc ông L phải trả diện tích đất 340,64m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 2200, tờ bản đồ số 4 tại thôn PM, xã HT, huyện NH, tỉnh Quảng Ngãi. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CG987752, số vào sổ CS05785 thửa đất số 110, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.744,6m<sup>2</sup> (Trong đó, 200m<sup>2</sup> đất ONT và 1544,6m<sup>2</sup> đất BHK) do Sở Q tỉnh Quảng Ngãi cấp cho ông Nguyễn Minh L ngày 25/5/2017 tại thôn PM, xã HT, huyện NH.

**[2.3]** Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà S, bà N, ông H1, bà T, bà L1, ông C đều trình bày không có ý kiến gì, không có liên quan và không yêu cầu gì đối với đất ông K tranh chấp, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

### **[3] Về chi phí tố tụng khác:**

Chi phí đo đạc thửa đất 9.000.000đ, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản 5.000.000đ. Tổng cộng 14.000.000đ, ông K đã nộp tạm ứng. Tại phiên tòa, ông K yêu cầu ông L phải hoàn trả lại. Do yêu cầu của ông L, Hội đồng xét xử không chấp nhận, tuyên buộc ông Nguyễn Minh L phải chịu tiền chi phí tố tụng khác và buộc ông L phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Tấn K số tiền 14.000.000đ (Mười bốn triệu đồng).

#### **[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:**

Giá trị diện tích đất 340,64m<sup>2</sup> là 600.000.000đ (600.000.000đ x 5%) = 30.000.000đ. Hội đồng xét xử tuyên buộc ông Nguyễn Minh L phải chịu 30.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Khoản 9 Điều 26; Điều 34; Điều 37; Khoản 1 Điều 157; Khoản 1 Điều 165; Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166 Luật Đất đai năm 2013. Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án.

#### **Tuyên xử:**

**1- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn K.**

Buộc ông Nguyễn Minh L phải giao trả diện tích đất 340,64m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 2200, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại thôn PM, xã HT, huyện NH, tỉnh Quảng Ngãi (Phần đất S<sub>1</sub> được giới hạn từ điểm số 1-2-3-4-1 có sơ đồ kèm theo).

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Minh L số phát hành CG987752 số vào sổ CS05785 tại thửa đất số 110, tờ bản đồ số 17, tại thôn PM, xã HT, huyện NH, tỉnh Quảng Ngãi do Sở Q tỉnh Quảng Ngãi cấp vào ngày 25/5/2017.

#### **2- Về án phí dân sự sơ thẩm:**

Buộc ông Nguyễn Minh L phải chịu 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm nộp ngân sách Nhà nước.

**3- Về chi phí tố tụng khác:** Tổng cộng 14.000.000đ (Mười bốn triệu đồng) ông Nguyễn Tấn K đã nộp tạm ứng. Buộc ông Nguyễn Minh L phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Tấn K 14.000.000đ (Mười bốn triệu đồng).

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng

cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định 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 qui định tại các điều 6,7, 7a, 7b 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 Quảng Ngãi;
- Cục THADS tỉnh Quảng Ngãi;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

**Trần Thị Thi Thơ**