

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN A  
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: **66** /2018/DS-ST  
Ngày: 29-5-2018  
V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN A, TỈNH AN GIANG**

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

*Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Văn Sáu.

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Lê Văn Phú;

Ông Phan Phước Tân.

**- Thư ký ghi biên bản phiên tòa:** Ông Phạm Tuấn- Thư ký Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh An Giang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Phú tham gia phiên tòa:** Ông Phạm Hoàng Lưu - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện A xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 234/2016/TLST-DS ngày 23 tháng 12 năm 2016, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 114/2018/QĐXXST-DS ngày 12/4/2018; Quyết định hoãn phiên tòa số: 149/QĐST-DS ngày 27/4/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 179/QĐST-DS ngày 17/5/2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Huỳnh Thị N (Năm C), sinh năm 1956

Nơi cư trú: Tổ 12, ấp T, thị trấn L, huyện A, tỉnh An Giang;

- *Bị đơn:* Bà Dương Thị T (T1), sinh năm 1979

Nơi cư trú: Tổ 12, ấp T, thị trấn L, huyện A, tỉnh An Giang.

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

Ông Trần Văn H, sinh năm 1974;

Ông Phan Văn T2, sinh năm 1945

Cùng cư trú: Ấp T, thị trấn L, huyện A, tỉnh An Giang.

Tại phiên tòa, Bà N có mặt; bà T, ông H, ông T2 vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai của nguyên đơn; trình bày của bị đơn; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và diễn biến tại phiên tòa, nội dung vụ án như sau:

Bà Huỳnh Thị N căn cứ vào “Tờ mua bán đất” năm 1996 giữa bà với gia đình ông Phan Văn T2 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01151 qL cấp ngày 06/7/2011

kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị T tháo dỡ nhà vệ sinh bê tông – cốt thép trả lại diện tích đất 7m x 1,25m tọa lạc ấp T, thị trấn L, huyện A cho bà sử dụng. Bà T không đồng ý tháo dỡ nhà vệ sinh mà cho rằng bà xây dựng trên phần đất của gia đình. Phần đất này có nguồn gốc của gia đình bà Tt nhưng để làm đường nông thôn cho bà con đi. Nay đường không còn sử dụng nên bà xây cất thêm nhà vệ sinh. Bà T cũng xác định trước đây cha mẹ bà là ông Dương Văn P và bà Nguyễn Thị Th có bán cho ông Phan Văn T2 nền đất, chiều ngang không biết, chiều dài từ lộ 956 đến hậu nhà ông T2. Sau khi cha mẹ bà chết, bà sử dụng phần đất còn lại cho đến nay.

Ông Phan Văn T2 cho biết, trước đây ông có nhận chuyển nhượng của ông Dương Văn P một phần đất (không nhớ diện tích), việc mua bán có làm giấy nhưng ông đã giao cho cơ quan địa chính khi đăng ký. Giao kết giữa ông với ông P là chiều dài từ giữa đường nông thôn đến giáp lộ 956. Năm 1996, ông và vợ ông là bà Lê Thị B (đã chết) có bán lại cho bà Huỳnh Thị N một nền nhà, ngang 07m x dài từ Tỉnh lộ 956 đến giữa đường nông thôn. Phần đất còn lại ông đã được cấp giấy chứng nhận và đã xây dựng nhà ở ổn định, ông không tranh chấp gì với bà N, bà T. Còn việc bà T, bà N tranh chấp nhau ông không có ý kiến.

Ông Trần Văn H cho biết, ông và bà T là vợ chồng. Sau khi cha mẹ vợ ông qua đời, vợ chồng ông xây cất nhà ở trên phần đất này. Khi xây cất nhà thì bà N không tranh chấp gì. Sau đó ông xây nhà vệ sinh cũng trong khuôn viên nhà, ông không đồng ý theo yêu cầu của bà N.

Về chứng cứ: Bà Huỳnh Thị N cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01151 qL cấp ngày 06/7/2011, diện tích 128 m<sup>2</sup> mang tên Huỳnh Thị N; bản sao Tờ mua bán đất năm 1996 giữa bà Nại với ông T2. Bà T cung cấp giấy chứng minh; sổ hộ khẩu; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01245 qL cấp ngày 21/12/2012, diện tích 89,6 m<sup>2</sup> mang tên Dương Thị T và Trần Văn H. Tòa án tiến hành đo đạc; xem xét, thẩm định; định giá theo yêu cầu của đương sự.

Tại phiên tòa, Bà Huỳnh Thị N xác định giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bà xác định, năm 2014 thì bà với mẹ bà T có cắm ranh phân chia phần đất làm lộ nông thôn, mỗi bên 1,25 mét. Sau đó thì bà T tháo dỡ và xây cất nhà vệ sinh lấn sang phần đất đã phân chia, nên bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà T tháo dỡ nhà vệ sinh để trả lại phần đất 7m x 1,25m tính từ vách hậu nhà bà.

Quan điểm của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Phú:

Về tố tụng: Tòa án thụ lý, xác định quan hệ tranh chấp, tiến hành thu thập chứng cứ đúng quy định của pháp luật. Thành phần Hội đồng xét xử không thuộc trường hợp phải thay đổi. Tiến hành xét xử vắng mặt đối với bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đúng quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất, cụ thể là đòi lại quyền sử dụng. Tuy nhiên, sau khi xem xét Bản đồ hiện trạng, Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, trình bày của các đương sự; các tài liệu, chứng cứ cho thấy phần đất các đương sự tranh chấp là phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có nguồn gốc của gia đình bà T. Bà Huỳnh Thị N từ trước đến nay chưa quản lý, sử dụng phần đất này; không có tài liệu, chứng cứ chứng minh phần đất này thuộc quyền sử dụng của bà, nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu của bà N.

**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 luận tại phiên tòa, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

*[1] Về tố tụng:*

*Về tư cách tham gia tố tụng:* Bà Huỳnh Thị kiện bà Dương Thị T (T1), xác định bà N là nguyên đơn, bà T là bị đơn. Bà Tiết có chồng là ông Trần Văn H và ông H cùng đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên đưa ông H tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Phần đất tranh chấp là bà N mua lại của ông Phan Văn T2, ông T2 trước đây mua của gia đình bà T, nên đưa ông T2 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

*Về việc vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa:* Tòa án đã tổng đạt hợp lệ quyết định đưa vụ án ra xét xử, các quyết định hoãn phiên tòa nhưng bà T, ông H vắng mặt không có lý do; ông T2 thì có đơn yêu cầu không tham gia phiên tòa. Như vậy, các đương sự đã tự từ bỏ quyền tham gia tố tụng. Do đó tiến hành xét xử vắng mặt đối với bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

*[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:* Bà Huỳnh Thị N kiện yêu cầu bà Dương Thị T tháo dỡ nhà vệ sinh bê tông – cốt thép trả lại diện tích đất 07m x 1,25m cho bà sử dụng, bà T không đồng ý. Xét việc yêu cầu tháo dỡ vật kiến trúc chỉ là hình thức, bản chất vụ việc là quyền sử dụng phần đất. Xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Vụ việc đã được Ủy ban nhân dân thị trấn L hòa giải theo quy định tại Điều 202 Luật đất đai nhưng không thành. Theo quy định tại Điều 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 9 Điều 26, các điều 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, thì vụ việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện A.

*[3] Về nguồn gốc phần đất tranh chấp:* Theo tài liệu có trong hồ sơ và trình bày của các đương sự, có căn cứ xác định nguồn gốc phần đất các bên tranh chấp là của ông Dương Văn P (cha bà T). Phần đất này trước đây làm đường nông thôn (lối đi chung). Sau khi tỉnh lộ 956 (nay là Quốc lộ 91C) được mở rộng thì đường nông thôn này không còn sử dụng. Người dân sống cặp đường nông thôn đã lấn chiếm, xây dựng và hiện trạng hiện tại không còn lối đi chung.

*[4] Xét nội dung tranh chấp:* Căn cứ vào Bản đồ hiện trạng khu đất tranh chấp, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, xét thấy phần đất mà các đương sự gọi là đường nông thôn trước đây là lối đi chung ngõ cụt. Đây là lối đi chung tự phát sinh do nhu cầu của người dân, có nơi thì rộng, có nơi thì hẹp nên không xác định được chiều ngang từng nơi của lối đi. Ông T2 xác định, sau khi nhận chuyển nhượng phần đất từ ông P (không nhớ năm nào nhưng trước năm 1990), khi đó đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo quy định của luật đất đai, thì đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý, người chưa được giao đất thì chưa có các quyền về đất đai trong đó có quyền chuyển nhượng. Đồng thời, thời điểm ông T2 nhận chuyển nhượng từ ông P thì lối đi chung vẫn còn tồn tại, các bên nếu có thỏa thuận chuyển nhượng lối đi chung là vi phạm lợi ích công cộng và giao dịch này cũng bị vô hiệu. Trên thực tế, trước năm 1996 thì ông T2 cũng chưa được làm chủ ½ lối đi chung; chưa được thực hiện quyền sử dụng; chưa có quyền định đoạt nhưng ông lại chuyển nhượng ½ lối đi chung cho bà N là trái pháp luật. Tuy nhiên, bà N không có yêu cầu gì với ông T2 nên không xem xét giải quyết.

Theo kết quả thẩm định tại chỗ, thì vách tường hậu nhà bà N và vách tường hậu nhà ông T2 ngang nhau, phần nhà vệ sinh của bà T xây dựng nằm trong khuôn viên nhà của bà T. Vào thời điểm bà T xây cất nhà, thì lối đi chung này đã không còn tồn tại. Khu đất xây nhà vệ sinh không thuộc giấy chứng nhận của bà N và cũng không thuộc giấy chứng nhận của bà T, ông H. Trường hợp bà T, ông H sử dụng phần đất lối đi chung xây cất nhà và xây cất nhà vệ sinh vì cho rằng đây là phần đất của gia đình thì được xem là chiếm hữu ngay tình và công khai theo quy định tại Điều 180, 183 Bộ luật dân sự. Bà N cho rằng bà T chiếm hữu phần đất của bà nhưng căn cứ bà đưa ra là Tờ mua bán đất năm 1996 với ông T2. Căn cứ này không đủ cơ sở pháp lý để xác định phần đất 7m x 1,25 (Thực tế theo chỉ dẫn là tại các điểm 4,5,14,13 của Bản đồ đo đạc bổ sung ngày 28/02/2018 là 7,1 m<sup>2</sup>) thuộc quyền sở hữu của bà N như đã phân tích ở trên.

Cũng theo Bản đồ hiện trạng ngày 28/02/2018, thì tại các điểm 3,4,13,24 diện tích 3,6 m<sup>2</sup> là một phần nhà bà N. Như vậy, nhà bà N xây cất có phần ngoài giấy chứng nhận được cấp nhưng bà T, ông H không tranh chấp, nên ổn định phần đất này cho bà N. Bà N có trách nhiệm đến cơ quan chức năng kê khai, đăng ký bổ sung phần đất này.

Từ những phân tích trên, xét không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bà Huỳnh Thị N.

Ngoài ra, tại Công văn số 1600/UBND-NC ngày 28/11/2017 của Ủy ban nhân dân huyện A cũng đã xác định khu vực tranh chấp không nằm trong vùng quy hoạch, người dân có quyền kê khai đăng ký khi đủ điều kiện được quy định tại các điều 100, 101 của Luật đất đai năm 2013. Như vậy, phần đất này Nhà nước sẽ giao đất cho ai có đủ điều kiện theo quy định của Luật đất đai, các đương sự có thể kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng theo quy định của pháp luật.

*[5] Về chi phí tố tụng:*

*Về án phí:* Bà N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo mức án phí không có giá ngạch.

*Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá:* Do yêu cầu của bà N không được chấp nhận, nên phần chi phí này bà N phải chịu. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà N đã tạm ứng tiền đo đạc, thẩm định, định giá là 1.375.600 đồng.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ các điều 99, 100, 101 Luật đất đai năm 2013; các điều 180, 183, 184 Bộ luật dân sự; các điều 147, 157, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 24; khoản 1, khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/NQUBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

**Xu:** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị N về việc yêu cầu bà Dương Thị T (T1) tháo dỡ nhà vệ sinh bê tông – cốt thép để trả lại phần đất 7m x 1,25m = 8,75 m<sup>2</sup> (Hiện trạng thực tế theo các điểm 4,5,14,13 Bản đồ hiện trạng ngày 28/02/2018 của Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh A là 7,1 m<sup>2</sup>).

*Về án phí:* Bà Huỳnh Thị N phải chịu 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền này được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí mà bà N đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Phú theo Biên lai thu số TU/2015/0005574 ngày 13/12/2016. Bà N được nhận lại 20.000 (Hai mươi ngàn) đồng.

Bà N phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, thẩm định, định giá là 1.375.600 (*Một triệu ba trăm bảy mươi lăm ngàn sáu trăm*) đồng. (Bà N đã nộp xong).

Bà Huỳnh Thị N được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (29/5/2018) đề yêu cầu Toà án tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm. Riêng bà Dương Thị T, ông Trần Văn H, ông Phan văn Ty2 được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận hoặc niêm yết bản án tại nơi cư trú.

*(Trong 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 thỏa 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 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).*

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh An Giang (1);
- VKSND huyện A (2);
- THADS huyện A (1);
- Các đương sự (4);
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP.

(đã ký)

**Trần Văn Sáu**

