

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA

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

Bản án số: 06/2019/DS-ST
Ngày: 27/5/2019

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Tuyết

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Văn Tuất
2. Bà Ngô Mỹ Châu

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Quỳnh Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa:** Bà Huỳnh Thiên Hương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 16 và 22 tháng 10 năm 2018, ngày 22 và 27 tháng 5 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 45/2016/TLST-DS ngày 31/10/2016 về việc "**Tranh chấp quyền sử dụng đất**" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 40/2018/QĐXXST-DS ngày 16/8/2018, Quyết định hoãn phiên tòa số 40/QĐST-DS ngày 30/8/2018, Thông báo ngày xét xử 1504/TB-DS ngày 01/10/2018, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 24/QĐ/ 2018/QĐST-DS ngày 22/10/2018, Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án số 13A/2018 ngày 22/11/2018, Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án số 20/2019/QĐ-DS ngày 03/5/2019, Thông báo ngày xét xử số 04/2019/TB-DS ngày 03/5/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Hứa Văn Đình – Sinh năm 1950

Địa chỉ: 58/1 Hòa Tây, Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn Tình, địa chỉ: 40/1 Hòa Tây, phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Ông Tình có mặt

Bị đơn: Ông Nguyễn Vĩnh Lộc (chết năm 2016). Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Sa, bà Nguyễn Vĩnh Khánh Trang, bà Nguyễn Vĩnh Khánh Dung, ông Nguyễn Vĩnh Hưng, ông Nguyễn Vĩnh Thịnh. Cùng địa chỉ: 63/2 Phú Đức, tổ 4, Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

Bà Sa, Trang, ông Hưng, Thịnh ủy quyền cho bà bà Dung theo văn bản ngày 15/7/2016. Bà Dung có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Vĩnh Khánh Dung:
Ông Vũ Như Hào - Luật sư Văn phòng luật sư Vũ Như Hào thuộc Đoàn luật sư tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Gái
2. Ông Nguyễn Đức Duy
Cùng địa chỉ: 63/2 Phú Đức, tổ 4, Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.
3. Bà Nguyễn Hồng Kim Khánh
Địa chỉ: 25 Cù Chi, phường Vĩnh Hải, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.
4. - Bà Nguyễn Thị Vồn
Địa chỉ: 20/52 tổ 24 Tây Bắc, Vĩnh Hải, Nha Trang, Khánh Hòa.
5. Bà Mai Thị Con
Địa chỉ: tổ 2 Đông Bắc, Vĩnh Hòa, Nha Trang, Khánh Hòa.
6. Ông Hứa Văn Đình Giáp
Địa chỉ: 27 Điện Biên Phủ, Vĩnh Hòa, Nha Trang, Khánh Hòa.
7. Ông Hứa Văn Đình Khương
Địa chỉ: 58 đường 2/4 tổ 4, Vĩnh Hải, Nha Trang, Khánh Hòa.
8. Ông Hứa Văn Đình Sang
Địa chỉ: tổ 2 Vĩnh Hòa, Nha Trang, KHánh Hòa.
9. Ông Hứa Văn Trường
Địa chỉ: Tổ 4, Đông Nam, Vĩnh Hải, Nha Trang, Khánh Hòa.
10. Ông Hứa Chiển
Địa chỉ: tổ 4 Đông Nam, Vĩnh Hải, Nha Trang, Khánh Hòa.
11. Ông Hứa Văn Bính
Địa chỉ: tổ 3, Đông Nam, Vĩnh Hải, Nha Trang, Khánh Hòa.
- 12.- Bà Nguyễn Thị Ngọc
Địa chỉ: 2052- E-19th Street, Oakland CA 94606, Hoa Kỳ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1- Tại đơn khởi kiện ngày 15/6/2015, đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/7/2015 và biên bản lấy lời khai ngày 21/7/2016 của ông Hứa Văn Đình trình và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn:

Ông Hứa Văn Đình tranh chấp đất diện tích 1.360m² là thửa số 3 tờ bản đồ 57 (302602-1-2) bộ bản đồ địa chính phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang có nguồn gốc đất diện tích 1500m² ông Hứa Văn Đình kê khai theo sổ đăng ký ruộng đất phường Vĩnh Hải lập ngày 10/9/1886 có xác nhận của UBND thành phố Nha Trang ngày 11/3/1987 (nay thuộc Vĩnh Hòa) nằm trong sổ ruộng 8 sào của cụ Hứa Phong và bà Lê Thị Châu tạo lập (mua của ông Nguyễn Hoàn năm 1962 theo bản dịch từ chữ Hán có Chánh lục sự Tòa sơ thẩm Khánh Hòa ký ngày 17/5/1962 trước bạ tại Nha Trang ngày 19/5/1962). Cụ Hứa Phong để lại cho ông Hứa Ty rồi ông Ty cho

ông Hứa Văn Đình năm 1986 không lập văn bản. Đất cho có vị trí đông giáp đất Gò Chùa, tây giáp đất ông Nguyễn Văn Hiền, nam giáp đất ông Phùng Ngọc Sang, bắc giáp đất ông Nguyễn Dục danh là đất Gò Chùa. Thời điểm ông Đình được cho đất chỉ là đất ruộng, không có nhà. Cụ Hứa Phong và Lê Thị Châu đã qua đời có 4 người con gồm Hứa Đắc, Hứa Ty, Hứa Đề và Hứa Thị Bèo. Ông Hứa Đắc (chết) có con là Hứa Văn Trường; ông Hứa Ty (chết năm 1999) có con là Hứa Văn Đình và Hứa Văn Bình; ông Hứa Đề (chết) có con là Hứa Chiến; bà Lê Thị Bèo (chết) không có chồng.

Quá trình sử dụng đất nói trên từ năm 1986 ông Đình đang sử dụng, không vào tập đoàn. Hộ ông Lộc được Hội đồng điều chỉnh ruộng đất giao đất kế bên đất ông Đình từ năm 1994, ông Lộc lần dần vào đất ruộng của ông Đình. Ông Lộc trồng rau, không làm ruộng. Năm 2001, dự án thu hồi đất của ông Lộc. Ông Lộc dựng nhà vách ván lợp tôn, nền xi măng năm 2015, xây móng 2016 giáp móng hàng rào đất ông Đình, ông Đình có báo phường ngăn chặn. Cây cối trong đất tự mọc lên. Năm 2015, ông Đình bắt đầu đưa đơn ra phường, sau đó khởi kiện đến Tòa án.

2- Bị đơn ông Nguyễn Vĩnh Lộc trình bày tại bản tự khai ngày 13/11/2015, đơn trình bày ngày 23/3/2016:

Hộ gia đình bà Lê Thị Lễ có 11 nhân khẩu được Hội đồng điều chỉnh ruộng đất UBND phường Vĩnh Hải giao đất theo văn bản số 031/HD ĐCRĐ ngày 16/9/1994 gồm các thửa thuộc các đồng Gò Chùa, Bà Phó, Ao Dừa, Chùa trên. Riêng đất Chùa Trên có 2.300m² gồm các thửa 150, 151, 152, 159, 260. Năm 2002 bị thu hồi Thửa 150 (diện tích 448,9m² thu hồi 90,4 m² còn lại 358 m²), thửa 151 (diện tích 1.112,3m², thu hồi 630,5 m² còn lại 481,8 m²), T 152 (diện tích 601,1m² thu hồi 176,1m² còn lại 425m²), T 159 (diện tích 770,4m² thu hồi 770,9 m² còn lại 0m²) và T 260 (diện tích 224,1m² thu hồi 224,1m² còn lại 0m²). Đất còn lại giáp với đất ông Đình ranh giới do ông Đình xây dựng là móng đá xây, lưới B40, phần còn lại là dây kẽm gai. Ông Lộc không thừa nhận lấn chiếm. Thời điểm được giao đất, hộ ông Lộc có 11 nhân khẩu gồm ông Nguyễn Vĩnh Lộc, bà Nguyễn Thị Sa, bà Nguyễn Thị Lễ (mẹ ruột), bà Trần Thị Toại (mẹ vợ), bà Nguyễn Thị Gái (em ruột), cháu Nguyễn Hồng Kim Khánh, Nguyễn Đức Duy và các con ông Lộc gồm Nguyễn Vĩnh Khánh Trang, Nguyễn Vĩnh Khánh Dung, Nguyễn Vĩnh Hưng, Nguyễn Vĩnh Thịnh.

Sau khi ông Lộc chết, bà Dung đồng thời đại diện cho mẹ, chị, em trình bày: Nguồn gốc đất hộ ông Lộc được Hợp tác xã Vĩnh Hải giao đất năm 1986, ông Lộc dựng chòi vách đất, lợp tôn. Năm 1994, được Hội đồng điều chỉnh ruộng đất phường Vĩnh Hải giao đất diện tích 4.971m². Ông Lộc và vợ Nguyễn Thị Sa nhận đất. Ông Lộc quản lý sử dụng đóng thuế từ năm 1994 đến 2001. Trong quá trình sử dụng, ông Lộc và bà Sa trồng lúa, rau, sau trồng cây ăn trái chứa lại một ít trồng rau không trồng lúa nữa. Năm 2002 bị thu hồi đất theo dự án vẫn còn lại đất và ông Lộc lấp suối rộng khoảng 2m nên hiện nay sử dụng 1.360m² vị trí đông bắc giáp đường đi đất dự án, tây giáp cây xăng, nhà máy nước đá, đất ông Lân, con đường nhỏ do ông Đình bít lại và đất ông Đình có nhà ở, nam là mũi nhọn, đông nam giáp tường dự án. Gia đình ông Lộc không lấn đất của ông Đình.

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

3.1 - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Con tại bản tự khai ngày 10/12/2015: Nguồn gốc đất tranh chấp là của vợ chồng ông Nguyễn Hoàn lập tờ bán 8 sào đất ruộng tư ở địa phận xã Đường Độ Nha Trang bán cho ông Hứa

Phong tại Phường Vĩnh Hải, Nha Trang là ông nội của ông Hứa Văn Đình. Ông Phong cho ông Hứa Ty một lô đất tổ 5 Đông Bắc Vĩnh Hải diện tích 1.500m² gồm 500m² đất thổ và 1000m² đất quả nay thuộc phường Vĩnh Hòa. Đông giáp đất tục danh Gò Chùa, Tây giáp đất Nguyễn Phi Phụng, Nam giáp đất ông Sang, bắc giáp đất ông Dụ. Theo trích đo địa chính khu đất số 08/2002/T/BD ngày 31/01/2002 tại thửa 151 tên đệm M3 diện tích 1112,3 m² theo quy hoạch 630,5 m² còn lại 481,8 m².

4- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tại bản tự khai của bà Nguyễn Vĩnh Khánh Dung ngày 12/7/2016; anh Nguyễn Vĩnh Hưng ngày 15/7/2016, bà Nguyễn Thị Sa ngày 15/7/2016, anh Nguyễn Đức Duy ngày 27/7/2016, bà Nguyễn Thị Gái 26/7/2016 ngày, chị Nguyễn Vĩnh Khánh Trang, anh Nguyễn Vĩnh Thịnh ngày 15/7/2016, bà Nguyễn Thị Vón, chị Nguyễn Hồng Kim Khánh ngày 22/7/2016: Nội dung trình bày như lời trình bày của ông Lộc. Các đương sự yêu cầu giải quyết và xét xử vắng mặt.

5- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hứa Văn Đình Sang, Hứa Văn Đình Khương, Hứa Văn Đình Giáp: Đất ông Đình tranh chấp có nguồn gốc của ông cõ để lại cho cha là Hứa văn Đình nên đề nghị ông Lộc trả lại cho ông Đình.

6- Ông Hứa Văn Trường, Hứa Văn Bính, Hứa Chiến đã ủy quyền cho ông Lê Văn Tinh trình bày: Thống nhất ý kiến về nguồn gốc đất tranh chấp của ông Hứa Phong để lại cho ông Hứa ty và cho ông Đình nên là đất của ông Đình.

8- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Ngọc: Tòa án đã ủy thác tư pháp tổng đạt các thông báo của Tòa án nhưng không có hồi âm.

Tại phiên tòa, ông Lê Văn Tinh đại diện cho ông Hứa Văn Đình khẳng định đất tranh chấp 1500m² có nguồn gốc từ đời cụ Hứa Phong để lại cho ông Hứa Ty và cho con là ông Hứa Văn Đình chính là đất kê khai sổ đăng ký ruộng đất phường Vĩnh Hải lập ngày 10/9/1986.

Luật sư bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bị đơn đề nghị Tòa bác yêu cầu của nguyên đơn và công nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bị đơn.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa phát biểu về việc chấp hành pháp luật của đương sự, việc thực hiện pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử và đưa ra ý kiến đề nghị hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để thu thập bổ sung chứng cứ xác minh thửa đất số 3 tờ bản đồ 57 bộ bản đồ địa chính phường Vĩnh Hải có phải là thửa còn lại của các thửa 150, 151, 152 theo trích đo địa chính khu đất công trình dự án khu dân cư bắc Vĩnh Hải, Nha Trang năm 2002, thu thập Quyết định thu hồi đất của hộ Đình và hộ ông Lộc để xác định diện tích sau khi bị thu hồi diện tích cụ thể còn lại của mỗi hộ.

XÉT THẤY

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, Hội đồng xét xử nhận định:

* Về thủ tục:

Bị đơn ông Nguyễn Vĩnh Lộc đã chết ngày 28/6/2016. Những người thừa kế của ông Lộc gồm bà Nguyễn Thị Sa, Nguyễn Vĩnh Khánh Trang, Nguyễn Vĩnh Khánh Dung, Nguyễn Vĩnh Hưng, Nguyễn Vĩnh Thịnh là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn cũng là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên

Văn Đình Ông
Đông giáp đất tục
năm 2002 tại

quan và quyền lợi với hai tư cách tham gia tố tụng có quyền lợi, nghĩa vụ đồng nhất nên cần xác định lại tư cách tham gia tố tụng là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn.

Bà Lê Thị Lễ đã chết nên xác định con bà Lễ là Nguyễn Thị Ngọc và Nguyễn Thị Vồn là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Ngọc ở nước ngoài đã được Tòa án ủy thác tư pháp yêu cầu cung cấp lời khai nhưng không hồi âm theo văn bản số 172/UTTP-2018 của Đại sứ Quán Việt Nam tại Hoa Kỳ ngày 01/8/2018 nên giải quyết vụ án vắng mặt bà Ngọc theo điểm b khoản 5 Điều 474 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đất tranh chấp có nguồn gốc do ông nội của ông Đình để lại cho cha ông Đình rồi cho ông Đình, hiện nay đất do gia đình ông Lộc sử dụng, các con ông Đình gồm Hứa Văn Đình Giáp, Hứa Văn Đình Sang, Hứa Văn Đình Khương không sử dụng nên xác định các con ông Đình không phải là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

*** Về nội dung:**

[1] Về quan hệ tranh chấp: Theo đơn khởi kiện ngày 15/6/2015, đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/7/2015, ông Hứa Văn Đình tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Vĩnh Lộc cho rằng ông Lộc lấn chiếm có nguồn gốc từ cụ Hứa Phong mua của ông Nguyễn Hoàn năm Bảo Đại thứ 14 (năm 1939) diện tích 8 sào đã được Ủy ban nhân dân phường Vĩnh Hòa tiến hành hòa giải nên Tòa án thụ lý giải quyết là đúng quy định của pháp luật.

[2] Ông Lê Văn Tình là người đại diện theo ủy quyền cho ông Đình tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử chỉ xem xét về lời khai ngày 04/7/2018 của ông đại diện cho nguyên đơn, các lời khai từ trước ngày 04/7/2018 là không đúng nên hủy bỏ (Bút lục 271). Tại phiên tòa ông Đình, ông Tình xác định việc hòa giải tại Ủy ban nhân dân phường Vĩnh Hòa đối tượng tranh chấp là thửa đất hiện nay gia đình ông Lộc quản lý sử dụng mà Tòa án xem xét đo vẽ thửa đất số 03 tờ bản đồ 57 (359 602 - 1 (2)) thuộc bộ bản đồ địa chính phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang thực tế đo vẽ ngày 26/7/2017 có diện tích 1.417,8m² nhưng nguyên đơn tranh chấp diện tích 1.317m² là trong phạm vi khởi kiện nên được xem xét giải quyết.

[3] Ông Tình trình bày ông Đình tranh chấp thửa đất số 03 tờ bản đồ 57 (359 602 - 1 (2)) thuộc bộ bản đồ địa chính phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang là thửa đất có nguồn gốc từ ông Hứa Phong mua của ông Nguyễn Hoàn năm Bảo Đại thứ 14 (năm 1939) bản dịch từ chữ Hán có Chánh lục sự Tòa sơ thẩm Khánh Hòa ký ngày 17/5/1962 trước bạ tại Nha Trang ngày 19/5/1962) diện tích 8 sào để lại cho ông Hứa Ty 1.500m² rồi ông Ty cho ông Hứa Văn Đình chính là thửa đất đã được kê khai theo Sổ đăng ký ruộng đất do UBND phường Vĩnh Hải lập ngày 10/9/1986 phê duyệt ngày 11/3/1987 có 500m² đất thổ và 1.000m² đất quả do bị ông Lộc lấn chiếm nên căn cứ các chứng cứ này để xem xét thì ông Tình không chỉ ra vị trí 8 sào tức 4000m² có bốn phía hiện nay là ranh giới ở vị trí nào và không chỉ ra vị trí 1500m² trong số 8 sào đó cũng không có sơ đồ thửa đất của ông Hứa Phong cho ông Hứa Ty cho ông Hứa Văn Đình. Trong khi, ông Đình có lời khai vị trí đất đông giáp đất gò của ông Cửu Thị (đã chết) đất ông Thị đã vào tập đoàn (làm ăn tập thể) không còn là đất của ông Thị, tây giáp đất ông Nguyễn Vĩnh Trọng đất ruộng (đã vào tập đoàn), bắc giáp đất ruộng ông Nguyễn Dụ (đã vào tập đoàn), nam giáp đất Phụng Ngọc Sang (đất ruộng đã vào tập đoàn) còn hiện nay đất tranh chấp đông giáp đường đất

dự án, từ tây bắc đến tây nam giáp suối rộng 6m nhưng nay không còn suối vì nhà ông Lộc lấp khoảng năm 2002 thì đất tranh chấp giáp tây bắc là đất của ông Hứa Văn Đình đất làm nhà ở, tây nam giáp đất xí nghiệp giao thông thủy lợi, nam giáp đất bức tường trên đất dự án là không có căn cứ về vị trí đất kê khai theo sổ đăng ký ruộng đất năm 1986 ở tại vị trí đất tranh chấp.

[4] Bị đơn không thừa nhận đất tranh chấp của nguyên đơn vì cho rằng đất gia đình ông Lộc được nhà nước giao đất, sau khi thu hồi vẫn còn đất và lấp con suối nên có diện tích như hiện nay, không chiếm đất của ông Đình.

Người bảo vệ lợi ích hợp pháp cho bà Dung trình bày: Đất của hộ ông Lộc được Hội đồng điều chỉnh ruộng đất phường Vĩnh Hải giao theo giấy giao nhận diện tích đất nông nghiệp cho từng hộ số 031/HĐĐCRĐ ngày 16/9/1994 của UBND phường Vĩnh Hải gồm 11 nhân khẩu do mẹ của ông Lộc chủ hộ là bà Lê Thị Lễ, đại diện nhận đất là ông Nguyễn Vĩnh Lộc và bà Nguyễn Thị Sa với diện tích 4.971m² thuộc 4 xứ đồng: Bà Phó, Ao Dura, Chùa Trên, Gò Chùa. Các xứ đồng này nằm ở 4 vị trí khác nhau. Riêng xứ đồng **Chùa Trên** được giao diện tích 2.300m². Thực tế sử dụng đất tại xứ Chùa trên được chia thành 5 thửa với tổng diện tích 3.176,8m² nên diện tích còn lại là 1.265,3m² (cụ thể là Thửa 150 diện tích 448,9m² thu hồi 90,4 m² còn lại 358 m², thửa 151 diện tích 1.112,3m², thu hồi 630,5 m² còn lại 481,8 m², thửa 152 (diện tích 601,1m² thu hồi 176,1m² còn lại 425m², thửa 159 (diện tích 770,4m² thu hồi 770,9 m² còn lại 0m² và thửa 260 (diện tích 224,1m² thu hồi 224,1m² còn lại 0m). Diện tích này thay đổi so với với giấy giao nhận diện tích đất nông nghiệp cho từng hộ là do trước kia đo vẽ bằng tay, và đất sử dụng thực tế nhiều hơn cũng là thực tế của tất cả các hộ, khi tách từng thửa cụ thể thì diện tích đo được xác định chính xác hơn thể hiện trong Trích đo địa chính khu đất dự án đầu tư khu dân cư Bắc Vĩnh Hải số 29/2002/TĐ-BĐ.

Lập luận của luật sư bị đơn về diện tích thực tế xứ Chùa trên của ông Lộc gồm các thửa (150, 151, 152, 159, 260) với diện tích 3.167,8m² lớn hơn diện tích được giao 2300m² và lời khai của người làm chứng ông Nguyễn Đức Thành ông đã là Chủ nhiệm hợp tác xã kinh doanh tổng hợp Vĩnh Hải từ năm 1993 đến 2002 khai Hội đồng điều chỉnh ruộng đất phường Vĩnh Hải giao đất cho hộ bà Lê Thị Lễ thuộc Tổ 4 Đông Bắc Vĩnh Hải Nha Trang, tổng 4.971m² gồm các xứ đồng Bà Phó 694m², Ao Dura 1.452m², Chùa Trên 2.300m², Gò Chùa 525m², diện tích ông Đình tranh chấp nằm trong diện tích xứ đồng Chùa Trên đều không có căn cứ để xác định thửa nào trong số diện tích thu hồi là đất thuộc xứ đồng Chùa Trên. Tuy nhiên, trong tổng diện tích đất tất cả 10 thửa của ông Lộc (150, 151, 152, 159, 260, 111, 115, 120, 123, 167) có diện tích bị thu hồi 4.788,3m² so với tổng diện tích hộ ông Lộc được giao 4.971m² thì hộ ông Lộc vẫn còn đất với diện tích 182,78 m². Bà Dung khai ông Lộc có lấp con suối như nguyên đơn khai nên đất gia đình ông Lộc nhiều hơn theo tài liệu giao đất là có cơ sở. Mặt khác, về thực tế nhiều hộ sử dụng đất nhiều hơn so với diện tích được giao thể trên bảng tổng hợp kinh phí bồi thường, hỗ trợ theo dự án năm 2002, hộ ông Đình bị thu hồi diện đất (3.273,7m² không kể 2 thửa 161 và 261) theo Trích đo địa chính khu đất đối với Công trình dự án đầu tư khu dân cư bắc Vĩnh Hải cũng lớn hơn diện tích được giao (2.971m²) theo Giấy giao nhận diện tích đất nông nghiệp cho từng hộ số 003/HĐĐCRĐ ngày 16/9/1994 của UBND phường Vĩnh Hải nên hộ ông Lộc có diện tích đất sau khi bị thu hồi còn lại nhiều hơn lẽ ra có cũng không phải là lấn chiếm đất của ông Đình.

ông Hứa Văn
giáp đất bức
suối vì nhà

[5] Theo tài liệu Tòa án thu thập tại phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Khánh Hòa chỉ nhánh tại Nha Trang thì đất theo sổ đăng ký ruộng đất năm 1986, ông Hứa Văn Đình và bà Mai Thị Con sử dụng kê khai đăng ký quyền sử dụng đất đã được UBND thành phố Nha Trang chứng nhận quyền sử dụng đất số CHO1937/22327 ngày 30/3/2012 được công nhận 879,7m². Ngoài ra ông Đình còn có văn bản cam đoan số diện tích chênh lệch thiếu so với diện tích kê khai năm 1986 để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do ông Đình chuyển nhượng cho một số cá nhân khác và làm đường đi (520m² + 100,3m²). Mặt khác, theo Trích đo địa chính thửa đất do ông Hứa Văn Đình và bà Mai Thị Con là chủ sử dụng thửa đất 148 tờ bản đồ 48, phần chủ sử dụng đất tiếp giáp có tên và chữ ký ông Nguyễn Vĩnh Lộc.

Theo Trích đo địa chính khu đất đối với Công trình dự án đầu tư khu dân cư bắc Vĩnh Hải có xác nhận của Sở địa chính Khánh Hòa ngày 30/6/2002 thì tại thời điểm cơ quan chức năng thực hiện việc kiểm kê, lập bản tổng hợp kinh phí bồi thường trong đó có hộ của ông Hứa Văn Đình và hộ ông Nguyễn Vĩnh Lộc thì hộ ông Đình có 7 thửa bị thu hồi có nguồn gốc đất do Hợp tác xã giao số 003/HĐ ĐCRĐ ngày 16/9/1994 gồm 7 thửa (77, 78, 79, 164, 165, 149, và 157) còn 2 thửa (161 và 261) có nguồn gốc từ Giấy dịch chữ Hán ra chữ Việt giữa ông Nguyễn Hoàn bán ruộng tư cho ông Hứa Phong có diện tích thu hồi 554,3 m² thì cho thấy đất có nguồn gốc từ ông Hứa Phong để lại cho ông Đình thiếu không phải hộ ông Lộc lấn chiếm và vị trí không phải vị trí tranh chấp hiện nay.

[6] Như vậy, ông Hứa Văn Đình tranh chấp quyền sử dụng đất 1.317 m² nằm trong đất 1500m² theo sổ đăng ký kê khai ruộng đất đối với ông Nguyễn Vĩnh Lộc là không có căn cứ về diện tích cũng như vị trí đất nên Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của ông Đình.

[7] Về ý kiến của người bảo vệ lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Tòa công nhận quyền sử dụng đất bị đơn thì đất tranh chấp do hộ ông Lộc nay là vợ các con ông Lộc quản lý, sử dụng chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc công nhận quyền sử dụng đất cần tuân theo quy định của pháp luật về đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện.

[8] Về phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa đề nghị tạm ngừng phiên tòa để thu thập chứng cứ thì thấy rằng về vị trí đất theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/7/2017 về vị trí Đông giáp đường đi nam giáp tường dự án khu dân cư Bắc Vĩnh Hải nay là Vĩnh Hòa bắc giáp đất ông Đình có ranh giới là hàng rào có móng đá chẻ cao 50cm, lưới B40 do ông Đình lập, đoạn tiếp theo giáp nhà ông Lân ở hướng tây và giáp đất xí nghiệp vật tư giao thông vận tải là thể hiện cụ thể, thực tế đúng vị trí đang tranh chấp theo nội dung Quyết định xem xét thẩm định chỉ định vị trí theo lời khai của đương sự không ngoài diện tích đất tranh chấp. Về diện tích tranh chấp 1.360m² nhưng đo đạc thực tế 1.417m² là do nguyên đơn không xác định chính xác diện tích đất.

Tại thời điểm thực hiện dự án khu dân cư bắc Vĩnh Hải, Nha Trang năm 2002 các thửa 150, 151, 152, 160 là thể hiện thực tế hộ ông Lộc đang sử dụng có nguồn gốc do Hội đồng điều chỉnh ruộng đất phường Vĩnh Hải giao. Việc đánh giá chứng cứ đã thể hiện diện tích đất còn lại của hộ ông Lộc thực tế nhiều hơn sau khi bị thu hồi đất cũng không phải là lấn chiếm đất của ông Đình và Hội đồng xét xử bác yêu cầu của nguyên đơn. Phía bị đơn đã cung cấp các bản sao có chứng thực về hồ sơ kê

khai nhà ở, đất ở, biên bản xác nhận khối lượng công trình giải tỏa hộ ông Lộc, biên bản giao mặt bằng (Bút lục: 103-108, 111). Đối với ông Hứa Văn Đình Tòa án đã yêu cầu cung cấp chứng cứ nhưng ông Lê Văn Tình đại diện cho ông Đình không cung cấp về hồ sơ kê khai về đất của hộ ông Đình khi thực hiện dự án. Đây là nghĩa vụ thuộc về đương sự, tuy nhiên ông Tình đại diện cho nguyên đơn cũng đưa ra bảng tổng hợp kinh phí bồi thường và hỗ trợ theo quyết định thu hồi đất số 2285/QĐ-UB ngày 10/7/2002 của UBND tỉnh Khánh Hòa, sơ đồ trích đo địa khu đất dự án khu dân cư Bắc Vĩnh Hải. Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận tài liệu này và xác nhận đã hoàn tất thủ tục nhận tiền đền bù. Theo văn bản số 20335/CNNT/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Khánh Hòa – Chi nhánh Nha Trang phúc đáp công văn số 1414/TA-DS ngày 27/11/2017 của Tòa án cũng xác định việc quản lý về đất, tờ bản đồ địa chính theo địa giới hành chính từng xã, phường chứ không thể xác định tục danh thửa đất. Tòa án đã có văn bản 1530/TA-DS ngày 01/10/2018 và xác minh tại Ủy ban nhân dân phường Vĩnh Hải và Vĩnh Hòa cũng không thể hiện được đất tranh chấp tục danh là đất nào, các biên bản xác minh ngày 25/9/2018, ngày 03/5/2019 xác định diện tích đất tranh chấp đã được hòa giải tại Ủy ban nhân dân phường Vĩnh Hòa 2015 nằm trong diện tích thửa số 3 Tờ bản đồ 57 (359602 - 1- (2)) thuộc bộ bản đồ phường Vĩnh Hòa mà lúc này ông Đình tranh chấp 600m² thì đã xác định được vị trí đất tranh chấp theo bản đồ địa chính. Ông Lê Văn Tình xác định các lời khai trước đây của ông là không đúng mà đề nghị Tòa xem xét lời khai ngày 04/7/2018 của ông xác định là thửa đất tranh chấp là thửa số 3 tờ bản đồ 57 bộ bản đồ địa chính phường Vĩnh Hòa. Như vậy, việc thu thập chứng cứ đã đầy đủ và rõ ràng nên không chấp nhận ý của kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát đề nghị tạm ngừng phiên tòa để thu thập chứng cứ.

[9]. Chi phí tố tụng nguyên đơn phải chịu toàn bộ gồm:

- Chi phí yêu cầu tương trợ tư pháp 150.000đ theo biên lai thu 0046316 ngày 05/12/2016 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.
- Chi phí đo vẽ, định giá, gửi thư ra nước ngoài tổng cộng 5.385.000đ khấu trừ tiền tạm ứng chi phí tố tụng 8.000.000đ (do ông Lê Văn Tình nộp thay) nên hoàn lại cho ông Đình 2.615.000đ thực hiện tại Tòa án.

[10]. Về án phí: Do vụ án được Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang thụ lý từ ngày 08/10/2015 và chuyển vụ án theo thẩm quyền đến Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa thụ lý ngày 31/10/2016 nên án phí được áp dụng theo quy định tại Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Ông Lê Văn Tình đề nghị giảm án phí cho ông Hứa Văn Đình nhưng không có tài liệu chứng minh đủ điều kiện giảm miễn án phí theo quy định của pháp luật. Ông Hứa Văn Đình tranh quyền sử dụng đất phải chịu án phí đối với tranh chấp có giá ngạch. Căn cứ biên bản định giá ngày 4/7/2018 xác định giá trị đất tranh chấp $6.073.500đ \times 1.317m = 7.998.799.500đ$ nên án phí được tính là $112.000.000đ + 0,1\% \times 3.998.799.500đ = 115.998.799đ$.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng các Điều 34, 147, 153, 157, 165 của Bộ Luật Tố tụng dân sự;
Áp dụng các Điều 255; 688 Bộ luật dân sự năm 2005;
Áp dụng Điều 203 Luật đất đai năm 2013

Áp dụng Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí tòa án năm 2009;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hứa Văn Đình đối với bị đơn gồm những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của ông Nguyễn Vĩnh Lộc về việc tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 1.317 m² tại thửa số 3 tờ 57 (359- 602 - 1 (2)) bộ bản đồ địa chính phường Vĩnh Hòa, Nha Trang (có sơ đồ Trích đo địa chính thửa đất kèm theo).

2. Chi phí tố tụng do nguyên đơn phải chịu toàn bộ gồm:

- Chi phí yêu cầu trợ tư pháp 150.000đ theo biên lai thu 0046316 ngày 05/12/2016 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

- Chi phí đo vẽ, định giá, gửi thư ra nước ngoài tổng cộng 5.385.000đ khấu trừ tiền tạm ứng chi phí tố tụng 8.000.000đ (do ông Lê Văn Tình nộp thay) nên hoàn lại cho ông Đình 2.615.000đ thực hiện tại Tòa án.

3. Án phí: Ông Hứa Văn Đình phải chịu án phí sơ thẩm dân sự 115.998.799đ nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 900.000đ theo biên lai số AA/2012/0004657 ngày 05/10/2015 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Nha Trang nên còn phải nộp 115.098.799đ.

Quy định: "Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự".

Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa (ông Hứa Văn Đình) và ông Lê Văn Tình đại diện cho ông Đình vắng mặt khi tuyên án không có lý do được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa (không có ủy quyền) được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa án giao bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản bản án theo qui định của pháp luật. Bà Ngọc ở nước ngoài vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 1 tháng kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc kể từ ngày niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Các đương sự.
- VKSND tỉnh Khánh Hòa
- Cục THA dân sự tỉnh Khánh Hòa
- Lưu án văn, hồ sơ.

TM HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa



Trần Thị Thanh Tuyết

TRÍCH ĐO ĐỊA CHÍNH THỬA ĐẤT

Lô đất tọa lạc tại: TỔ 3 PHƯỜNG VINH HOÀ, THÀNH PHỐ NHA TRANG, TỈNH KHÁNH HÒA

Mục đích đo vẽ: Phục vụ TAND tỉnh Khánh Hoà

A - Nguyên đơn: ÔNG: HỮA VĂN ĐÌNH; Địa chỉ: 58/1 Hoà Tây, phường Vinh Hoà, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hoà

B - Bị đơn: ÔNG: NGUYỄN VINH LỘC (CHẾT); Địa chỉ: 83/2 Phú Đức, tổ 4, phường Vinh Hoà, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hoà

Tổng diện tích lô đất: 1417,8 m²

Trích đo từ thửa: 3 - Tờ bản đồ số: 57 (359 602-1-(2) Thuộc bộ bản đồ địa chính phường Vinh Hoà, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hoà

Tỉ lệ: 1/ 500

BẢNG KÊ TỌA ĐỘ VÀ KHOẢNG CÁCH
(Hệ tọa độ VN. 2000)

STT	X(m)	Y(m)	S(m)
1	1358932.86	602232.53	
2	1358946.42	602234.68	13,73
3	1358948.15	602234.93	1,75
4	1358954.74	602236.31	6,74
5	1358953.48	602243.99	7,74
6	1358961.06	602246.80	8,68
7	1358969.93	602249.85	9,38
8	1358971.41	602250.50	1,62
9	1358971.72	602251.55	1,09
10	1358972.47	602252.18	0,98
11	1358976.32	602254.37	4,43
12	1358985.32	602257.34	9,48
13	1358986.97	602257.82	1,72
14	1358985.83	602261.02	3,40
15	1358985.49	602262.26	1,29
16	1358998.43	602273.32	17,02
17	1358992.98	602277.57	6,91
18	1358975.32	602260.18	21,70
19	1358972.66	602260.62	0,20
20	1358969.85	602287.82	8,05
21	1358964.84	602280.35	8,99
22	1358943.16	602247.26	39,14
23	1358940.43	602243.65	4,93
24	1358937.63	602239.61	4,92
1	1358932.86	602232.53	8,54

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ LÔ ĐẤT



ĐẠI DIỆN TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

Sơ đồ kèm theo bản án số 06/2019/DSST ngày 27/5/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà

THẨM PHÁN



Trần Thị Thanh Tuyết

Cơ quan đo vẽ: TRUNG TÂM KỸ THUẬT TÀI NGUYÊN & MÔI TRƯỜNG

Đo vẽ ngày 02 tháng 7 năm 2017

+ Người đo vẽ:

- Lai Trung Kiên
- Khắc Mạnh Cường

+ Người kiểm tra:

Khắc Mạnh Cường

Ngày 13 tháng 8 năm 2017

KT. Giám đốc
P. Giám đốc



NGUYỄN MINH