TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN K-TỈNH GIA LAI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 02/2023/DS-ST
Ngày: 06-02-2023
V/v: *"Tranh chấp về quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN K TỈNH GIA LAI

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

+ Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Bùi Thị Ngọc.

+ Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Võ Thị Cảnh;
2. Ông Phan Đình Toàn;

- *Thư ký phiên toà*: Bà Nguyễn Thị Hồng Sen - Thư ký Toà án nhân dân huyện K, tỉnh Gia Lai.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện K tham gia phiên tòa:* Ông Nông Trường Sinh - Kiểm sát viên.

Ngày 06/02/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện K. Toà án nhân dân huyện K, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 110/2021/TLST-DS ngày 11/10/2021, về việc: *"Tranh chấp về quyền sử dụng đất"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 13/2022/QĐXXST-DS ngày 14/12/2022 và Quyết định hoãn phiên toà số 01/2023/QĐST-DS ngày 06/01/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu C, sinh năm 1961 và bà Huỳnh Thị Thiên H, sinh năm 1963;

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố 8, thị trấn K, huyện K, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Hữu C là bà Huỳnh Thị Thiên H *(Theo Giấy uỷ quyền ngày 11/10/2021 có chứng thực của Uỷ ban nhân dân thị trấn K)*

2. *Bị đơn*: Ông Trịnh Xuân B, sinh năm 1960 và bà Nguyễn Thị Lan H, sinh năm 1963;

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố 3, thị trấn K, huyện K, tỉnh Gia Lai.

3. Người làm chứng:

- Ông Vũ Văn H, sinh năm 1965 và bà Trần Thị Hà;

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố 3, thị trấn K, huyện K, tỉnh Gia Lai.

- Bà Vi Thị H, sinh năm 1971;

Địa chỉ: Tổ dân phố 3, thị trấn K, huyện K, tỉnh Gia Lai.

Bà Huỳnh Thị Thiên H và ông Trịnh Xuân B đều có mặt tại phiên tòa;

Bà Nguyễn Thị Lan H có đơn xin xét xử vắng mặt;

Ông Vũ Văn Hưng, bà Trần Thị Hà và bà Vi Thị Hoa đều vắng mặt tại phiên toà.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện; các bản tự khai; các Biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; tại phiên toà nguyên đơn đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu C là bà Huỳnh Thị Thiên H trình bày:

Vào tháng 11/2008, vợ chồng bà *(C-H)* có nhận chuyển nhượng của hộ gia đình ông Nguyễn Công Hùng và bà Nguyễn Thị Trang Nhung diện tích 1.185 m^2 đất tại Tổ dân phố 3 *(trước là Tổ dân phố 4),* thị trấn K, huyện K, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*viết tắt là GCNQSDĐ*) số AN 609876 do UBND huyện K cấp ngày 18/12/2008, số đo cụ thể các cạnh: Phía Đông giáp đất vợ chồng ông Hưng-bà Hà *(thời điểm nhận chuyển nhượng là đất của bà Loan)*; Phía Tây giáp đất của vợ chồng ông B-bà H; Phía Bắc giáp đất ông Viên; Phía Nam giáp đường rộng 15m. Thời điểm ông, bà nhận chuyển nhượng đất thì ông Hùng- bà Nhung giao đất và chỉ rõ vị trí đất này cho ông, bà là giáp với các hộ liền kề theo đúng hàng rào do các bên đã có sẵn là hàng rào dâm bụt và các cột mốc xung quanh, không có tranh chấp với ai. Sau đó vài năm ông, bà đã dựng lại hàng rào giăng lưới B40 (giáp với đất của ông B-bà H) vào đúng vị trí hàng rào cũ đã có sẵn, ông B-bà H không có tranh chấp với ông, bà. Ông, bà sử dụng ổn định từ đó đến nay, không nhận sang nhượng thêm và cũng không sang nhượng cho ai phần diện tích đất nào.

Khoảng vài năm trước *(ông, bà không nhớ chính xác là năm nào),* bà Nguyễn Thị Lan H đã tự ý dỡ bỏ đi một đoạn hàng rào là ranh giới giữa hai nhà để xây dựng nhà vệ sinh; ông-bà thấy diện tích đất mà bà Lan H lấn sang không nhiều nên cũng chỉ nói chuyện với bà Lan H để biết đã lấn đất của gia đình ông, bà chứ hai bên không có tranh chấp gì. Tuy nhiên, đến ngày 14/01/2021 khi bà (Thiên H) đi làm rẫy ngang qua diện tích đất này thì bà thấy ông B đang tháo dỡ hàng rào từ nhà vệ sinh của ông B-bà H ra đến đường lớn, bà (Thiên H) đã yêu cầu ông B dừng lại nhưng ông B không dừng mà còn tiếp tục tháo dỡ, trồng lại trụ rào bằng trụ bê tông của ông B và giăng lại lưới B40 của bà lấn sang đất diện tích đất của ông- bà, diện tích đất lấn chiếm là bao nhiêu thì bà không xác định được.

Bà (Thiên H) đã trực tiếp thông tin cho ông B-bà H biết về việc ông B-bà H đã lấn đất, song giữa hai bên gia đình không tự giải quyết được, nên bà kiến nghị ra Uỷ ban nhân dân thị trấn K. Theo kết quả đo đạc của Ủy ban nhân dân thị trấn K xác định diện tích đất tranh chấp giữa hai gia đình là 10,5 m^2 và hai bên không thống nhất giải quyết được với nhau.

Ngày 11/10/2021, ông C-bà H làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trịnh Xuân B-bà Nguyễn Thị Lan H phải trả lại quyền sử dụng đất cho ông, bà do ông B-bà H đã sử dụng sai vị trí đất có diện tích là khoảng 10,5m^2 đất ở tại tổ dân phố 3, thị trấn K, huyện K, tỉnh Gia Lai.

Ngày 18/02/2022, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đo đạc để xác định diện tích đất tranh chấp. Theo kết quả đo đạc xác định diện tích đất tranh chấp là 25,1 m^2 (trong đó đất ở là 19 m^2, đất nông nghiệp trồng cây hàng năm 6,1 m^2) thì bà (Thiên H) xin được sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện. Yêu cầu Tòa án nhân dân huyện K giải quyết buộc ông B -bà H phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 25,1 m^2, trong đó 19 m^2 đất ở và 6,1 m^2 đất nông nghiệp trồng cây hàng năm, có tứ cận như sau: Phía Đông giáp với đất ông C-bà H có tổng chiều dài là 28.94m (gồm 03 đoạn: 14,14 m + 7,88m +6,92m); Phía Tây giáp với đất ông B-bà H có chiều dài là 28,71m; Phía Nam

giáp với đường liên xã đi Kông Lơng Khơng có chiều rộng là 0.75m; Phía Bắc giáp với đất ông C-bà H có chiều rộng là 0,30 m.

Đến ngày 12/7/2022 bà H yêu cầu khởi kiện bổ sung và yêu cầu Hội đồng xem xét, thẩm định tại chỗ đo đạc xác định lại phần diện tích đất tranh chấp mà ông, bà cho rằng ông B-bà H đã lấn chiếm. Theo kết quả đo đạc ngày 29/9/2022 xác định diện tích đất tranh chấp là **16,7** m^2 đất nông nghiệp trồng cây hàng năm, đất có vị trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp với đất ông C-bà H có tổng chiều dài là 28,94m (gồm 03 đoạn: 14,14 m +7,88m +6,92m); Phía Tây giáp với đất ông B-bà H có chiều dài là 28,82m; Phía Nam giáp với đường liên xã đi Kông Lơng Khơng có chiều rộng là 0,35m. Phía Bắc giáp với đất ông C-bà H có chiều rộng là 0,10 m.

Giá trị tài sản trên phần diện tích đất tranh chấp là hàng rào lưới B40 dài 23,8m, cao 1,5m; 07 trụ bê tông cũ, cao 1,5m; một phần móng của nhà vệ sinh, nhà vệ sinh có diện tích là 6,93 m^2, lát gạch ceramic, ốp gạch men, cửa làm bằng khung thép là: 19.109.363 đồng (*mười chín triệu, một trăm linh chín nghìn, ba trăm sáu mươi ba đồng*).

Nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thiên H yêu cầu Tòa án nhân dân huyện K buộc bị đơn ông Trịnh Xuân B và bà Nguyễn Thị Lan H phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là **16,7** m^2 đất nông nghiệp trồng cây hàng năm, có vị trí tứ cận được xác định cụ thể trong sơ đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp giữa bà Huỳnh Thị Thiên H và ông Trịnh Xuân B kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ bổ sung ngày 29/9/2022 của Toà án nhân dân huyện K.

Còn về công trình tài sản trên đất do ông B-bà H tự ý xây dựng, nếu ông B-bà H phải trả đất cho bà thì bà đề nghị ông B-bà H phải dựng lại hàng rào theo đúng diện tích đất tranh chấp mà ông B-bà H phải trả cho bà.

Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thiên H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không có bổ sung gì thêm.

Các tài liệu, chứng cứ được nguyên đơn giao nộp, gồm: 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 609876 mang tên Huỳnh Thị Thiên H do UBND huyện K cấp ngày 18/12/2008 (bản sao); 01 Sổ hộ khẩu gia đình đứng tên chủ hộ Huỳnh Thị Thiên H (bản sao); 01 Căn cước công dân mang tên Huỳnh Thị Thiên H (bản sao); 01 Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ngày 27/8/2021 của UBND thị trấn K giữa bà Huỳnh Thị Thiên H và ông Trịnh Xuân B (bản chính); 01 Giấy ủy quyền giữa bên ủy quyền ông Nguyễn Hữu C và bên được ủy quyền bà Huỳnh Thị Thiên H (bản chính); 01 USB màu xám hãng Hp 2.0, có nội dung đoạn quay video về việc ông Trịnh Xuân B phá dỡ hàng rào giữa đất của bà H và ông B và 01 đoan ghi âm liên quan đến sự việc dỡ hàng rào.

Tại các bản tự khai; các biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và tại phiên toà bị đơn ông Trịnh Xuân B và bà Nguyễn Thị Lan H trình bày:

Vợ chồng ông, bà là chủ sử dụng thửa đất số 6, tờ bản đồ số 45, diện tích 1.573,6 m^2, theo GCNQSDĐ vào sổ số 1659QSDĐ/91/2004, do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 30/6/2004. Nguồn gốc của thửa đất này là do ông, bà khai phá từ năm 1993; đến năm 2004 thì đề nghị được cấp GCNQSDĐ theo quy định, không có tranh chấp với các hộ gia đình liền kề. Diện tích đất của ông bà có tứ cận như sau: phía Nam giáp mặt đường liên xã có chiều rộng là 13,8m; phía Đông giáp với đất của bà Nhung- ông Hùng

(hiện nay là ông C-bà H); phía Tây giáp với đất của hộ gia đình ông Thuỷ; phía Bắc giáp với đường đất.

Năm 2008, bà Nhung-ông Hùng chuyển nhượng lại diện tích đất cho ông C-bà H theo đúng vị trí, ranh giới như trong GCNQSDĐ mang tên ông Hùng-bà Nhung và không có tranh chấp với các hộ lân cận. Tại thời điểm đó, giữa đất của hộ gia đình ông, bà và hộ gia đình ông C-bà H có tồn tại một hàng rào lưới B40 do bà H-ông C tự ý xây dựng và cho rằng đó là ranh giới cố định giữa đất của ông C-bà H và ông B-bà H nhưng ông, bà không thừa nhận vì đó không phải hàng rào được lập theo diện tích, ranh giới được cấp trong GCNQSDĐ. Khoảng cuối năm 2021, ông (B) đã tháo dỡ một phần hàng rào do hàng rào bị ngã đổ, làm mấy trụ bê tông và dùng lưới B40 cũ của hàng rào để rào lại từ nhà vệ sinh nhà ông, bà ra đến đường để trồng rau, hàng rào của gia đình ông, bà làm đúng chiều rộng theo GCNQSDĐ được cấp cho ông, bà và không xâm phạm vào quyền sử dụng đất của gia đình ông C-bà H.

Khi bà (Thiên H) thấy ông (B) tháo dỡ một phần hàng rào thì đã cho rằng ông - bà rào lấn sang đất của ông C-bà H, song giữa hai bên gia đình không tự giải quyết được nên bà (Thiên H) kiến nghị ra Uỷ ban nhân dân (*viết tắt là UBND*) thị trấn K để giải quyết tranh chấp. Theo kết quả đo đạc của UBND thị trấn K xác định diện tích đất tranh chấp giữa hai gia đình là 10,5 m^2 và không thống nhất giải quyết được với nhau. Sau đó, ông C-bà H khởi kiện ra Toà án nhân dân huyện K buộc ông, bà trả lại diện tích đất đã lấn chiếm thì ông, bà không chấp nhận vì ông, bà không lấn chiếm đất của ông C- bà H.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định ngày 18/02/2022 thì xác định diện tích đất do ông, bà đang quản lý, sử dụng thuộc thửa đất số 6, tờ bản đồ số 45 có tổng diện tích là 1.458,2 m^2, ít hơn so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là 115,4 m^2; còn diện tích đất thực tế mà gia đình ông C và bà H đang quản lý, sử dụng thuộc thửa đất số 41, tờ bản đồ số 46 có tổng diện tích là 1.526,4 m^2, lớn hơn so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là 341,4 m^2 và có chiều rộng mặt đường liên xã là 15,45m *(rộng hơn 0,45 m)*. Ông C-bà H còn thừa đất thì làm sao gia đình ông, bà lấn chiếm đất của nguyên đơn được.

Nguyên đơn đã thay đổi yêu cầu khởi kiện theo kết quả Toà án đã xem xét, thẩm định tại chỗ bổ sung ngày 29/9/2022 là yêu cầu ông Trịnh Xuân B và bà Nguyễn Thị Lan H phải trả lại diện tích đất là **16,7** m^2 đất nông nghiệp trồng cây hàng năm, đất có vị trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp với đất ông C-bà H có tổng chiều dài là 28,94m (gồm 03 đoạn: 14,14 m +7,88m +6,92m); phía Tây giáp với đất ông B-bà H có chiều dài là 28,82m; phía Nam giáp với đường liên xã đi Kông Lơng Khơng có chiều rộng là 0,35m; phía Bắc giáp với đất ông C-bà H có chiều rộng là 0,10 m thì ông, bà không chấp nhận vì ông, bà không lấn chiếm đất của nguyên đơn.

Giá trị tài sản trên phần diện tích đất tranh chấp là hàng rào lưới B40 dài 23,8m, cao 1,5m; 07 trụ bê tông cũ, cao 1,5m; một phần móng của nhà vệ sinh, nhà vệ sinh có diện tích là 6,93 m^2, lát gạch ceramic, ốp gạch men, cửa làm bằng khung thép là: 19.109.363 đồng (*mười chín triệu một trăm linh chín nghìn ba trăm sáu mươi ba đồng*). Vì ông, bà không lấn chiếm đất của ông C-bà H nên ông, bà không phải tháo dỡ theo yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn (ông Trịnh Xuân B) vẫn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày ở trên.

Các tài liệu, chứng cứ được bị đơn giao nộp gồm: 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Trịnh Xuân B và Nguyễn Thị Lan H vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 1659QSDĐ/91/2004 do UBND huyện K cấp ngày 30/6/2004 (bản sao); 01 Căn cước công dân mang tên Trịnh Xuân B (bản pho to).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện K phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ quy định của pháp luật tố tụng dân sự và những người tham gia tố tụng trong vụ án chấp hành pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Đối với nguyên đơn: đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của đương sự được quy định tại các Điều 6, Điều 96, Điều 70 và Điều 71 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Đối với bị đơn: đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của đương sự được quy định tại các Điều 6, Điều 96, Điều 70 và Điều 72 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Đối với người làm chứng: đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của đương sự được quy định tại các Điều 6, Điều 96, Điều 70 và Điều 77 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 93, Điều 94, Điều 95, Điều 101, Điều 104, Điều 108, Điều 143, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 266 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 166, Điều 170, Điều 202 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/NQ- UBTVQHXIV, đề nghị Hội đồng xét xử:

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu C và bà Huỳnh Thị Thiên H về yêu cầu bị đơn ông Trịnh Xuân B và bà Nguyễn Thị Lan H trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là **16,7** m^2 đất nông nghiệp trồng cây hàng năm, có tứ cận như sau: Phía Đông giáp với đất ông C-bà H có tổng chiều dài là 28,94m (gồm 03 đoạn: 14,14 m +7,88m +6,92m); phía Tây giáp với đất ông B-bà H có chiều dài là 28,82m; phía Nam giáp với đường liên xã đi Kông Lơng Khơng có chiều rộng là 0,35m; phía Bắc giáp với đất ông C-bà H có chiều rộng là 0,10 m.

- Buộc nguyên đơn ông Nguyễn Hữu C và bà Huỳnh Thị Thiên H phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.000.000 đồng. Bà (Thiên H) đã nộp tạm ứng đủ.

- Buộc nguyên đơn ông Nguyễn Hữu C và bà Huỳnh Thị Thiên H phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. (*Có kèm theo bài phát biểu*).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa lời trình bày của các bên đương sự và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết của vụ án: Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu C và bà Huỳnh Thị Thiên H có đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Trịnh Xuân B và bà Nguyễn Thị Lan H phải trả lại diện tích đất tại Tổ dân phố 3, thị trấn K, huyện K, tỉnh Gia Lai. Việc tranh chấp đất đã được tiến hành thủ tục hòa giải tại UBND thị trấn K. Do đó, xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*". Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1

Điều 39 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Gia Lai.

Tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị Lan H đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt. Vì vậy, căn cứ Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà Nguyễn Thị Lan H.

Ông Nguyễn Hữu C đã uỷ quyền cho bà Huỳnh Thị Thiên H tham gia tố tụng theo đúng quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Nguyễn Hữu C.

[2] Về nội dung vụ án:

Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu C và bà Huỳnh Thị Thiên H có một thửa đất tại tổ dân phố 3, thị trấn K, huyện K, tỉnh Gia Lai, đã được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 609876 do UBND huyện K cấp ngày 18/12/2008, thửa đất số 41, tờ bản đồ số 46. Ông C-bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Công Hùng và bà Nguyễn Thị Trang Nhung. Khi nhận chuyển nhượng với diện tích 1.185m^2, chiều rộng mặt đường đi xã Kông Lơng Khơng là 15m, không tranh chấp với các hộ liền kề. Đối với bị đơn ông Trịnh Xuân B và bà Nguyễn Thị Lan H có một thửa đất tại tổ dân phố 3, thị trấn K, huyện K, tỉnh Gia Lai, đã được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số 1659QSDĐ/91/2004, do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 30/6/2004, thửa đất số 6, tờ bản đồ số 45 do ông, bà khai phá với diện tích 1.573,6m^2, chiều rộng mặt đường đi xã Kông Lơng Khơng là 13,8m. Theo như ông C-bà H trình bày khi được nhận chuyển nhượng đất từ ông Hùng-bà Nhung thì phần giáp ranh với đất của ông B-bà H đã có hàng rào cố định là hàng rào dâm bụt và lưới B40 *(nay đã bị ông B rào lại bằng lưới B40 thay đổi không còn đúng vị trí nữa)* do chủ sử dụng trước để lại và được xác định từ nhiều năm nay; còn về phần bà được nhận chuyển nhượng diện tích đất nhiều hơn hay ít hơn so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà không quan tâm vì bà sang nhượng đúng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Hùng- bà Nhung chứ hai bên không đo đạc cụ thể. Quá trình sử dụng các chủ sử dụng đất cũ không ai có tranh chấp gì. Tuy nhiên, ông B-bà H không thừa nhận ranh giới nêu trên là ranh giới giữa hai thửa đất đang tranh chấp.

Bà Thiên H cho rằng ông B có hành vi tháo dỡ hàng rào sau đó dịch chuyển sang phần đất của bà là ông B-bà H đã có hành vi lấn chiếm đất của bà *(diện tích bao nhiêu thì tại thời điểm đó bà không biết chính xác)*. Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, Tòa án nhân dân huyện K đã thành lập Hội đồng xem xét, thẩm định tại chỗ xác định diện tích đất tranh chấp là 25,1 m^2; sau đó bà Thiên H đã thay đổi yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn ông B- bà H phải trả lại cho ông C- bà H diện tích đất lấn chiếm là **16,7** m^2 đất nông nghiệp trồng cây hàng năm, đất có vị trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp với đất ông C-bà H có tổng chiều dài là 28,94m (gồm 03 đoạn: 14,14 m +7,88m +6,92m); phía Tây giáp với đất ông B-bà H có chiều dài là 28,82m; phía Nam giáp với đường liên xã đi Kông Lơng Khơng có chiều rộng là 0,35m; phía Bắc giáp với đất ông C-bà H có chiều rộng là 0,10 m. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cho rằng nguyên đơn còn thừa rất nhiều đất và chiều rộng mặt đường đi xã Kông Lơng Khơng cũng thừa (0,45m); bị đơn cho rằng không có lấn chiếm đất nên không đồng ý trả lại đất cho nguyên đơn.

[3] Về kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp: Vào ngày 18/02/2022 và ngày 29/9/2022 Tòa án nhân dân huyện K đã tiến hành việc xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp tại tổ dân phố 3, thị trấn K, huyện K, tỉnh Gia Lai, cụ thể như sau: Tại thực địa, các bên đương sự đã thống nhất xác định vị trí tranh chấp, mốc giới và diện tích các bên sử dụng như sau:

Diện tích đất thực tế mà gia đình ông C và bà H đang quản lý, sử dụng thuộc thửa đất số 41, tờ bản đồ số 46 là **1.526,4** m^2 (*không bao gồm phần diện tích đất tranh chấp*), lớn hơn so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 609876 do UBND huyện K cấp ngày 18/12/2008 là **341,4** m^2, do phía Nam giáp đường đi xã Kông Lơng Khơng có chiều rộng nhiều hơn so với GCNQSDĐ là 0,45m; phía Bắc giáp với đường đất có chiều rộng nhiều hơn so với GCNQSDĐ là 1,19m và chiều dài của lô đất dài hơn so với GCNQSDĐ được cấp.

Diện tích đất thực tế mà gia đình ông B-bà H đang quản lý, sử dụng thuộc thửa đất số 6, tờ bản đồ số 45 là **1.458,2** m^2 (*bao gồm cả phần diện tích đất tranh chấp*), ít hơn so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số 1659QSDĐ/91/2004, do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 30/6/2004 là **115,4** m^2, trong đó: phía Nam giáp đường đi xã Kông Lơng Khơng có chiều rộng nhiều hơn so với GCNQSDĐ là 0,10 m, nhưng chiều dài đất lại ngắn hơn so với GCNQSDĐ được cấp.

Như vậy, qua xem xét thẩm định tại chỗ đã xác định được đất tranh chấp có diện tích **16,7** m^2 là đất nông nghiệp trồng cây hàng năm *(vì diện tích đất này không nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn và bị đơn đã được cấp nên xác định là đất nông nghiệp trồng cây hàng năm)*, diện tích đất này hiện đang được bị đơn ông Trịnh Xuân B và bà Nguyễn Thị Lan H sử dụng, có tứ cận như sau: Phía Đông giáp với đất ông C-bà H có tổng chiều dài là 28.94m (gồm 03 đoạn: 14,14 m +7,88m +6,92m); Phía Tây giáp với đất ông B-bà H có chiều dài là 28,82m; Phía Nam giáp với đường liên xã đi Kông Lơng Khơng có chiều rộng là 0,35m.; phía Bắc giáp với đất ông C-bà H có chiều rộng là 0,10 m. Trị giá của diện tích **16,7** m^2 đất nông nghiệp trồng cây hàng năm khác x 14.000đ/m^2 *(đơn giá quy định)* x 10 *(hệ số giá thị trường)* = 2.338.000 đồng.

Trên diện tích đất tranh chấp có: Hàng rào lưới B40 dài 23,8m, cao 1,5m (là tài sản của bà Thiên H); 07 trụ bê tông cũ, cao 1,5m; một phần móng của nhà vệ sinh (nhà vệ sinh có diện tích là 6,93 m^2, lát gạch ceramic, ốp gạch men, cửa làm bằng khung thép). Tổng giá trị tài sản trên đất là 19.109.363 đồng.

Các đương sự đều thống nhất và không có ý kiến gì với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Ngoài ra, Tòa án cũng đã tiến hành thu thập chứng cứ là hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho nguyên đơn và bị đơn tại Phòng tài nguyên và môi trường huyện K. Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ do UBND huyện K cung cấp cho Tòa án HĐXX xác định hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho nguyên đơn, bị đơn phù hợp với quy định của pháp luật.

[4] Căn cứ vào kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ đã xác định được diện tích thửa đất thực tế ông C-bà H sử dụng là **1.526,4** m^2 lớn hơn so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 609876 do UBND huyện K cấp ngày 18/12/2008 là **341,4** m^2; chiều rộng mặt đường phía Nam giáp với đường liên xã đi Kông Lơng Khơng mà bà H-ông C đang sử dụng là 15,45m tính từ ranh giới phía Đông giáp với đất ông Hưng-bà Hà *(ranh giới này đã được ông C-bà H và ông Hưng-bà Hà thừa nhận, không có*

tranh chấp nên được chấp nhận); ông C- bà H nhận chuyển nhượng 15m và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 15m theo đúng như hợp đồng chuyển nhượng và phù hợp với thỏa thuận của các bên khi giao kết hợp đồng. Vì vậy, Hội đồng xét xử có cơ sở để khẳng định phần diện tích đất đang tranh chấp là **16,7** m^2 đất nông nghiệp trồng cây hàng năm (có tứ cận như sau: Phía Đông giáp với đất ông C-bà H có tổng chiều dài là 28.94m (gồm 03 đoạn: 14,14 m +7,88m +6,92m); phía Tây giáp với đất ông B-bà H có chiều dài là 28,82m; phía Nam giáp với đường liên xã đi Kông Lơng Khơng có chiều rộng là 0,35m; phía Bắc giáp với đất ông C-bà H có chiều rộng là 0,10 m) nằm ngoài GCNQSDĐ của nguyên đơn ông C-bà H. Tuy ông B-bà H sử dụng phần diện tích đất tranh chấp, nhiều hơn về chiều ngang so với diện tích đất được cấp trong GCNQSDĐ nhưng diện tích đất đó không nằm trong giấy chứng nhận của nguyên đơn nên xác định ông B-bà H không có lấn chiếm đất như nguyên đơn khởi kiện.

Đồng thời, nguyên đơn đồng ý với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, nhưng nguyên đơn cho rằng phần diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn vì nguyên đơn nhận chuyển nhượng theo ranh giới là hàng rào có sẵn còn về diện tích đất được Nhà nước cấp theo GCNQSDĐ nhiều hơn hay ít hơn so với diện tích thực tế thì nguyên đơn không cần phải quan tâm, vì theo quy định tại khoản 1 Điều 170 của Luật Đất đai năm 2013 có quy định về nghĩa vụ chung của người sử dụng đất "*sử dụng đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất*" và khoản 1 Điều 175 của Bộ luật dân sự "*Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền*". Nguyên đơn không khiếu nại, khiếu kiện đối với GCNQSDĐ được cấp và ranh giới phía Đông của thửa đất (*giáp với đất của ông Hưng-bà Hà*) đã được xác định rõ ràng (*nguyên đơn và ông Hưng-bà Hà đều thừa nhận ranh giới đó*) nên ông C- bà H phải tôn trọng ranh giới đã được Nhà nước xác định trong GCNQSDĐ.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử xác định căn cứ vững chắc để xem xét tính pháp lý về ranh giới đất là mốc giới, tọa độ đất; hồ sơ quản lý đất đai và GCNQSDĐ do Nhà nước cấp cho các bên đương sự. Đối chiếu với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ kết luận ông C-bà H không chứng minh được việc diện tích đất bị lấn chiếm đang được ông C-bà H quản lý, sử dụng hợp pháp vì ông, bà đã được cấp đủ và đúng diện tích được đã được nhận chuyển nhượng theo GCNQSDĐ số AN 609876 do UBND huyện K cấp ngày 18/12/2008, thửa đất số 41, tờ bản đồ số 46. Do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có cơ sở để chấp nhận.

Trên diện tích đất tranh chấp còn có hàng rào lưới B40 dài 23,8m, cao 1,5m; 07 trụ bê tông cũ, cao 1,5m; một phần móng của nhà vệ sinh, nhà vệ sinh có diện tích là 6,93 m^2, lát gạch ceramic, ốp gạch men, cửa làm bằng khung thép; do bị đơn không lấn chiếm lên đất của nguyên đơn, nên Hội đồng xét xử không đề cập giải quyết trong vụ án này.

Đối với ông Nguyễn Công H và bà Nguyễn Thị Trang N trong quá trình giải quyết vụ án ông B-bà H đề nghị Tòa án đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, ông B-bà H đã không cung cấp được đầy đủ, chính xác địa chỉ nơi cư trú của ông H-bà N tại Thành phố Đà Nẵng nên Toà án không thể triệu tập được ông H-bà N tham gia tố tụng trong vụ án được. Đồng thời qua các hồ sơ tài liệu, chứng cứ do Toà án thu thập tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện K đã thể hiện việc ông H-bà N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C-bà

H theo đúng vị trí, diện tích đã được cấp trong GCNQSDĐ của ông H-bà N; Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Hùng-bà Nhung và bà Thiên H đã đúng quy định và được các bên chấp hành xong; ông C-bà H cũng không cung cấp được thêm tài liệu, chứng cứ gì thể hiện có giao dịch nhận chuyển nhượng thêm đất với ông Hùng-bà Nhung nên Hội đồng xét xử xác định ông Hùng-bà Nhung không còn quyền lợi hay nghĩa vụ gì liên quan đến vụ án. Hội đồng xét xử xét thấy việc không đưa ông Hùng, bà Nhung vào tham gia tố tụng trong vụ án là hoàn toàn phù hợp, đúng pháp luật.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã tạm nộp số tiền là 4.000.000 đồng, đã chi phí hết 4.000.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.000.000 đồng.

[6] Về án phí Dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật 300.000 đồng *(ba trăm nghìn đồng)*.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 93, Điều 94, Điều 95, Điều 96, Điều 97, Điều 99, Điều 101, Điều 104, Điều 106, Điều 108, Điều 143, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 166, Điều 170, Điều 202, Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 175, Điều 176 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa XI;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu C và bà Huỳnh Thị Thiên H về việc buộc ông Trịnh Xuân B và bà Nguyễn Thị Lan H tháo dỡ công trình và trả lại diện tích 16,7 m^2 là đất nông nghiệp trồng cây hàng năm, có tứ cận như sau: Phía Đông giáp với đất ông C-bà H có tổng chiều dài là 28.94m (gồm 03 đoạn: 14,14 m +7,88m +6,92m); phía Tây giáp với đất ông B-bà H có chiều dài là 28,82m; phía Nam giáp với đường liên xã đi Kông Lơng Khơng có chiều rộng là 0,35m; phía Bắc giáp với đất ông C-bà H có chiều rộng là 0,10 m. *(Kèm theo bản án là Sơ đồ và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Gia Lai).*

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc nguyên đơn ông Nguyễn Hữu C và bà Huỳnh Thị Thiên H phải chịu là 4.000.000 đồng *(bốn triệu đồng)* tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản mà bà Thiên H đã nộp ngày 18/01/2022. Ông Nguyễn Hữu C và bà Huỳnh Thị Thiên H đã nộp đủ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

3. Về án phí Dân sự sơ thẩm:

Buộc nguyên đơn ông Nguyễn Hữu C và bà Huỳnh Thị Thiên H phải chịu 300.000 đồng *(ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 500.000 đồng *(năm trăm nghìn đồng)* theo Biên lai thu tiền phí, lệ phí số 0003283 ngày 11/10/2021 của Chi cục THADS huyện K, tỉnh Gia Lai. Ông Nguyễn Hữu C, bà Huỳnh Thị Thiên H được hoàn trả lại 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

Trong thời hạn 15 kể từ ngày tuyên án, bà Huỳnh Thị Thiên H và ông Trịnh Xuân B có quyền làm đơn kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai để yêu cầu xét xử phúc thẩm. Đối với ông Nguyễn Hữu C và bà Nguyễn Thị Lan H được quyền làm đơn kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai để yêu cầu xét xử phúc thẩm kể từ khi nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại điều 02 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 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*:**
- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND huyện K;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án.

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

Bùi Thị Ngọc