TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VÂN CANH
TỈNH BÌNH ĐỊNH

Bản án số: 06/2023/DS-ST
Ngày: 22-9-2023
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VÂN CANH, TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Minh Chánh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Toàn

2. Bà Lê Thị Thu Lợi

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Thanh Vân là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vân Canh, tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vân Canh, tỉnh Bình Định *tham gia phiên tòa*: Ông Phan Vạn Quốc - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh B xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 16/2022/TLST-DS ngày 09 tháng 5 năm 2022 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2023/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đỗ Thành B, sinh năm 1973; địa chỉ: Xóm 2, thôn H, xã C, huyện V, tỉnh B (Có mặt)

2. Bị đơn: Ông Lâm Tấn T, sinh năm 1972; địa chỉ: Xóm 2, thôn H, xã C, huyện V, tỉnh B (Có mặt)

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

- Ông Lâm Tấn C, sinh năm 1930; địa chỉ: Xóm 1, thôn T, xã C, huyện V, tỉnh B (Vắng mặt)

- Bà Nguyễn Thị Xuân H, sinh năm 1980; địa chỉ: Xóm 2, thôn H, xã C, huyện V, tỉnh B (Có mặt)

- Bà Trần Thị Kim N, sinh năm 1983; địa chỉ: Xóm 2, thôn H, xã C, huyện V, tỉnh B (Vắng mặt)

- Ông Lâm Tấn T1, sinh năm 1961; địa chỉ: Xóm 1, thôn T, xã C, huyện V, tỉnh B (Vắng mặt)

- Ông Lâm Tấn T2, sinh năm 1975; địa chỉ: Xóm 1, thôn T, xã C, huyện V, tỉnh B(Vắng mặt)

- Anh Lâm Tấn T3, sinh năm 1978; địa chỉ: Xóm 3, thôn H, xã C, huyện V, tỉnh B (Vắng mặt)

- Bà Lâm Thị T4, sinh năm 1969; địa chỉ: Xóm 3, thôn H, xã C huyện V, tỉnh B (Vắng mặt)

- Bà Lâm Thị T5, sinh năm 1980; địa chỉ: 06 N, Tổ 3, Phường T, thị xã A, tỉnh G (Vắng mặt)

- Bà Phan Thị G, sinh năm 1964; địa chỉ: Tổ dân phố 4, thị trấn P, huyện C, tỉnh L (Vắng mặt)

- Anh Nguyễn Duy K, sinh năm 1989; địa chỉ: Tổ dân phố 4, thị trấn P, huyện C, tỉnh L (Vắng mặt)

- Chị Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm 1991; địa chỉ: Tổ dân phố 4, thị trấn P, huyện C, tỉnh L (Vắng mặt)

- Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh B

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lương Đình Tiên – Chủ tịch UBND huyện V.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Công Bình, sinh năm 1977 – Trưởng phòng Tài Nguyên và môi trường huyện V (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn V, huyện V, tỉnh B.

- Ủy ban nhân dân xã C, huyện V, tỉnh B

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn Bài – Chủ tịch UBND xã C

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hà Tư – Cán bộ địa chính xã C (Vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn H, xã C, huyện V, tỉnh B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 25/02/2022, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Đỗ Thành B trình bày:

Nguyên vào năm 1997, ông có mua lại một thửa đất của ông Nguyễn Cảnh A, vợ là bà Phan Thị G. Diện tích đất có chiều ngang 7m50 mặt trước giáp Quốc lộ 19C, dài 50m. Đến năm 1999, ông được UBND huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 864971, thửa đất số 335, tờ bản đồ số 10. Diện tích 160m^2 đất thổ cư (Phần diện tích đất còn lại chưa được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Địa chỉ: Xóm 2, thôn H, xã C, huyện V, tỉnh B. Thời điểm mua mảnh đất trên ông chưa cưới vợ nên đó là tài sản riêng của ông. Năm 2000 ông Lâm Tấn T có mua thửa đất giáp ranh thửa đất của anh ranh giới giữa 02 thửa đất có hàng rào cây xanh trồng bằng cây răn cưa từ trước ra sau. Năm 2004 ông đi làm ăn xa không có canh tác gì trên đất, năm 2013 ông về thì phát hiện ông Lâm Tấn T xây nhà, xây lối đi và chặt phá hàng rào cây xanh giữa hai thửa đất đã lấn chiếm đất của ông cụ thể: Mặt trước giáp Quốc lộ 19C là 0,3m, mặt sau là 0,6m, chiều dài thửa đất là 50m. Ông yêu cầu ông Lâm Tấn T trả lại diện tích đất lấn chiếm 23,8m^2 (Mặt trước 0,3m, mặt sau 0,6m) theo

như kết quả đo đạc của Hội đồng định giá tài sản và yêu cầu tháo dỡ các công trình xây dựng trái phép trên đất**.** Tại phiên tòa ông Biên thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu ông T, bà H phải trả lại diện tích đất lấn chiếm cụ thể: Phía trước giáp Quốc lộ 19C là 0,3m kéo dài đến phía sau giáp sông Hà Thanh là 0,3m, chiều dài thửa đất là 44,53m.

Tại bản tự khai, các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Lâm Tấn T trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 971, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại: Xóm 2, thôn H, xã C, huyện V, tỉnh B là đất của cha ông là ông Lâm Tấn C mua năm 1999 của ông Nguyễn Cảnh H1, diện tích 205m^2; chiều ngang giáp Quốc lộ 19C là 5,1m, chiều dài giáp đất ông Đỗ Thành B là 40,5m, mặt sau giáp sông Hà Thanh 6,3m. Phần diện tích đất trên được UBND huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cha ông là ông Lâm Tấn C vào ngày 01/12/2004. Số vào sổ cấp GCN 02209 QSDĐ/M4. Năm 2001 ông kết hôn với vợ là chị Nguyễn Thị Xuân H nên cha ông cho phần diện tích đất trên cho vợ chồng ông, được sự thống nhất của cha ông năm 2001 ông xây dựng căn nhà cấp 4 trên đất để ở cho đến nay (cha ông đã di chúc lại cho ông), trước đây hàng rào ranh giới giữa hai thửa đất là hàng rào cây sống, sau đó ông muốn phá dỡ hàng rào cây sống để xây hàng rào bằng lưới B40, lúc xây hàng rào ông có báo ông Đỗ Thành B cho người qua chứng kiến. Tại phiên tòa ông T thừa nhận tại vị trí tranh chấp là hàng rào cây răn cưa từ trước ra sau, chiều ngang hàng rào khoảng 30cm ông là người chặt phá và ông xây dựng từ trước ra sau trên toàn bộ hàng rào để làm ranh giới. Ông B cho rằng ông lấn đất ông B Mặt trước giáp Quốc lộ 19C là 0,3m, mặt sau là 0,6m, chiều dài thửa đất là 50m là không đúng. Tại phiên tòa ông B yêu cầu ông T, bà H phải trả lại diện tích đất lấn chiếm cụ thể: Mặt trước giáp Quốc lộ 19C là 0,3m kéo dài đến phía sau giáp sông Hà Thanh là 0,3m, chiều dài thửa đất là 44,53m, ông không đồng ý.

Ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị Xuân H trình bày: Bà thống nhất như nội dung chồng bà là ông Lâm Tấn T đã trình bày, ngoài ra bà không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Ông Lâm Tấn C trình bày: Ông là cha ruột của ông Lâm Tấn T. Về nguồn gốc thửa đất số 971, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại: Xóm 2, thôn H, xã C, huyện V, tỉnh B là đất của ông mua năm 1999 của ông Nguyễn Cảnh H1, diện tích 205m^2; chiều ngang giáp Quốc lộ 19C là 5,1m, chiều dài giáp đất ông Đỗ Thành B là 40,5m, mặt sau giáp sông Hà Thanh 6,3m. Đến năm 2004 ông được UBND huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 01/12/2004. Số vào sổ cấp GCN 02209 QSDĐ/M4. Năm 2001 ông cho con trai là Lâm Tấn T thửa đất trên để xây dựng nhà ở và sử dụng liên tục cho đến nay. Việc ông cho con trai Lâm Tấn T sử dụng đúng như diện tích đất được nhà nước cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có lấn sang đất của ông Đỗ Thành B. Ông Đỗ Thành B cho rằng lấn sang đất của ông B mặt trước giáp Quốc lộ 19C là 0,3m, mặt sau là 0,6m, chiều dài thửa đất là 50m là không đúng. Tại thời điểm nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên hộ gia đình ông chỉ có ông và vợ là bà Đoàn Thị L, bà L đã chết năm 2016.

Ông Lâm Tấn T1, ông Lâm Tấn T2, ông Lâm Tấn T3, bà Lâm Thị T4 và bà Lâm Thị T5 thống nhất trình bày: Các ông bà là con của ông Lâm Tấn C và bà Đoàn Thị L, thửa đất số 971, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại: Xóm 2, thôn H, xã C, huyện V, tỉnh B là của ông Lâm Tấn C cho ông Lâm Tấn T sử dụng. Việc tranh chấp đất giữa ông Lâm Tấn T và ông Đỗ Thành B đề nghị Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật, các ông bà không có tranh chấp gì.

Bà Trần Thị Kim N trình bày: Phần diện tích đất đang tranh chấp là tài sản của anh B có trước thời kỳ hôn nhân nên không phải là tài sản chung của vợ chồng. Ngoài ra, bà không có yêu cầu gì khác.

Bà Phan Thị G trình bày: Nguồn gốc và diện tích thửa đất số 335, tờ bản đồ số 10, địa chỉ đất: Xóm 2, thôn H, xã C, huyện V, tỉnh B do vợ chồng bà khai hoang và sử dụng ổn định, không có ai tranh chấp, sau đó có xây dựng một ngôi nhà trên đất. Vào ngày 01/10/1997 vợ chồng bà có chuyển nhượng cho ông Đỗ Thành B ngôi nhà và đất trên, chiều ngang là 7m50, chiều dài là 50m giáp sông Hà Thanh, trên đất có 15 cây dừa, 10 cây mít, 02 cây xoài, 01 cây sung, 01 cây bạch đàn và 01 bụi tre. Phía đông giáp đất ông H1 có hàng rào cây Răn Cưa xung quanh nằm trên thửa đất. Giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 25 chỉ vàng Mỹ Linh, ông B đã giao đủ số vàng trên cho vợ chồng bà và vợ chồng bà đã giao nhà và đất cho ông Đỗ Thành B. Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà và ông Đỗ Thành B hai bên có làm hợp đồng, tuy nhiên chỉ làm viết tay chưa được công chứng, chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Chữ ký và chữ viết trong giấy chuyển nhượng nhà và đất ngày 01/10/1997 là của bà (Phan Thị G) và chồng là ông Nguyễn Cảnh A. Ông Nguyễn Cảnh A, chết năm 2007. Trong quá trình chung sống vợ chồng bà có 02 con chung là Nguyễn Duy K và Nguyễn Thị Tuyết M hiện đang cư trú tại: Tổ dân phố 4, thị trấn P, huyện C, tỉnh L.

Bà đã đến xem hiện trạng thửa đất trước đây đã chuyển nhượng cho ông Đỗ Thành B và thấy rằng có thay đổi so với trước đây vợ chồng bà sử dụng. Hàng rào cây Răn Cưa làm ranh giới giữa hai thửa đất không còn, ông Lâm Tấn T rõ ràng đã lấn sang đất của ông Đỗ Thành B. Ông Đỗ Thành B khởi kiện ông Lâm Tấn T trả lại đất lấn chiếm cụ thể: Mặt trước giáp Quốc lộ 19C là 0,3m, mặt sau là 0,6m, chiều dài thửa đất là 50m; tổng diện tích là 23,8m^2 thuộc thửa đất số 335, tờ bản đồ số 10, địa chỉ đất: Xóm 2, thôn H, xã C, huyện V, tỉnh B, bà không có ý kiến hay yêu cầu gì, vì vợ chồng bà đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho ông B nên thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Đỗ Thành B.

Anh Nguyễn Duy K và chị Nguyễn Thị Tuyết M thống nhất trình bày: Anh chị là con của ông Nguyễn Cảnh A và bà Phan Thị G. Vào ngày 01/10/1997 cha mẹ anh, chị có chuyển nhượng cho ông Đỗ Thành B một ngôi nhà vách đất, mái lợp tranh nằm trên lô đất chiều ngang là 7m50, chiều dài tới sông Hà Thanh, tọa lạc tại: thôn H, xã C, huyện V, tỉnh B, giá chuyển nhượng là 25 chỉ vàng. Sau khi chuyển nhượng ông B sử dụng từ đó đến nay. Cha là ông Nguyễn Cảnh A chết năm 2007, cha mẹ anh chị có 02 con là Nguyễn Duy K và Nguyễn Thị Tuyết M. Việc chuyển nhượng giữa cha mẹ anh chị và ông B là tự nguyện, ông B đã được cấp giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất, anh chị đồng ý với việc chuyển nhượng trên của cha mẹ và anh chị không có ý kiến gì.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện V: Ông Lê Công B, trưởng phòng Tài Nguyên và môi trường huyện V trình bày: Theo trình bày của đại diện UBND xã C, UBND huyện V thống nhất với nội dung, xác nhận như sau: Thửa đất 335, tờ bản đồ số 10, (bản đồ 299) tọa lạc tại thôn H, xã C, huyện V, tỉnh B có nguồn gốc trước đây do hộ ông Nguyễn Cảnh A sử dụng có diện tích 160m^2 đất ở và đất hoang phía sau, sau đó ông Nguyễn Cảnh A chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất trên cho ông Đỗ Thành B sử dụng. Năm 1999 ông Đỗ Thành B được nhà nước cấp giấy chứng nhận QSD đất 160m^2 đất ở và ông Biên sử dụng luôn phần diện tích đất hoang trên cùng thửa đất. Quá trình quản lý sử dụng thì ông Đỗ Thành B sử dụng ổn định, không có tranh chấp.

Đối với phần diện tích đất hoang 316,7m^2 thuộc thửa đất 335, tờ bản đồ số 10, mà ông Đỗ Thanh B đang quản lý sử dụng không nằm trong vùng quy hoạch, ông Đỗ Thành B sử dụng ổn định, đủ điều kiện giao đất theo quy định.

Đối với thửa đất 971, tờ bản đồ số 10 mà UBND huyện V giao cho hộ ông Lâm Tấn C theo giấy chứng nhận QSD đất cấp ngày 01/12/2004, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 02209.QSDĐ/M4, diện tích là 205m^2 với chiều ngang phía trước giáp Quốc lộ 19C là 5m1, chiều dài giáp thửa đất 335 của ông Biên là 40m5 và chiều ngang phía sau giáp sông Hà Thanh là 6m3. Tuy nhiên, qua kiểm tra hiện trạng thửa đất thì diện tích là 289,3m^2, chiều ngang phía trước giáp Quốc lộ 19C là 5,54m, chiều ngang phía sau giáp sông Hà Thanh là 8,02m. Như vậy, thửa đất ông Lâm Tấn C đang sử dụng có diện tích nhiều hơn so với giấy chứng nhận QSDĐ được nhà nước giao. Cụ thể mặt trước giáp Quốc lộ 19C nhiều hơn 30cm và phía sau giáp sông Hà Thanh nhiều hơn là 2m

Căn cứ vào giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho hộ ông Lâm Tấn C thì phần diện tích đất tranh chấp 23,8m^2 theo sơ đồ bản vẽ của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện V thuộc thửa đất số 335, tờ bản đồ số 10.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân xã C: Ông Nguyễn Hà Tư, cán bộ địa chính xã C trình bày: Thửa đất 335, tờ bản đồ số 10, (bản đồ 299) tọa lạc tại thôn H, xã C, huyện V, tỉnh B có nguồn gốc trước đây do hộ ông Nguyễn Cảnh A sử dụng có diện tích 160m^2 đất ở và đất hoang phía sau, sau đó ông Nguyễn Cảnh A chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất trên cho ông Đỗ Thành B sử dụng. Năm 1999 ông Đỗ Thành B được nhà nước cấp giấy chứng nhận QSD đất 160m^2 đất ở và ông B sử dụng luôn phần diện tích đất hoang trên cùng thửa đất. Quá trình quản lý sử dụng thì ông Đỗ Thành B sử dụng ổn định, không có tranh chấp.

Đối với phần diện tích đất hoang 316,7m^2 thuộc thửa đất 335, tờ bản đồ số 10, mà ông Đỗ Thanh B đang quản lý sử dụng không nằm trong vùng quy hoạch, ông Đỗ Thành B sử dụng ổn định, đủ điều kiện giao đất theo quy định.

Đối với thửa đất 971, tờ bản đồ số 10 mà UBND huyện V giao cho hộ ông Lâm Tấn C theo giấy chứng nhận QSD đất cấp ngày 01/12/2004, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 02209.QSDĐ/M4, diện tích là 205 m^2 với chiều ngang phía trước giáp Quốc lộ 19c là 5m1, chiều dài giáp thửa đất 335 của ông Biên là 40m5 và chiều ngang phía sau giáp sông Hà Thanh là 6m3. Tuy nhiên, qua kiểm tra hiện trạng thửa đất thì diện tích là

289,3m^2, chiều ngang phía trước giáp quốc lộ 19c là 5,54m, chiều ngang phía sau giáp sông Hà Thanh là 8,02m. Như vậy, thửa đất ông Lâm Tấn C đang sử dụng nhiều hơn so với giấy chứng nhận QSDĐ được nhà nước giao. Cụ thể mặt trước giáp quốc lộ nhiều hơn 30cm và phía sau giáp sông Hà Thanh là 2m

Căn cứ vào giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho hộ ông Lâm Tấn C thì phần diện tích đất tranh chấp 23,8m^2 theo sơ đồ bản vẽ của Văn phòng đăng ký đất đai chi thành huyện V thuộc thửa đất số 335, tờ bản đồ số 10.

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

Về thủ tục tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến khi nghị án, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định về trình tự, thủ tục và thẩm quyền giải quyết vụ án, xác định đúng quan hệ pháp luật và tư cách tham gia tố tụng của các đương sự; các đương sự thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các Điều 155, 158, 163, 164 và Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Thành B. Buộc ông Lâm Tấn T, chị Nguyễn Thị Xuân H phải trả lại cho ông Đỗ Thành B phần diện tích 17,1m^2 đất thuộc thửa đất số 335, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại thôn H, xã C, huyện V, tỉnh B.

Về chi phí xem xét, đo đạc và định giá tài sản: Căn cứ khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự, ông T và bà H phải chịu theo quy định.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, ông Thi phải nộp theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền thụ lý vụ án. Ông Đỗ Thành B yêu cầu ông Lâm Tấn T phải tháo dỡ, di dời công trình xây dựng trên đất để trả lại toàn bộ diện tích đất đã lấn chiếm cho ông Đỗ Thành B với diện tích là 23,8m^2 thuộc thửa đất số 335, tờ bản đồ số 10 xã C, huyện V, nên quan hệ pháp luật là tranh chấp quyền sử dụng đất. Căn cứ vào Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh B.

[1.2] Xét sự vắng mặt của các đương sự và người làm chứng: Tòa án triệu tập hợp lệ đến ông Lâm Tấn C, ông Lâm Tấn T1, ông Lâm Tấn T2, ông Lâm Tấn T3, bà Lâm Thị T4 và bà Lâm Thị T5, bà Trần Thị Kim N, bà Phan Thị G, anh Nguyễn Duy K, chị Nguyễn Thị Tuyết M, nhưng các đương sự trên có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; những người làm chứng gồm: bà Huỳnh Thị P, ông Đỗ Minh T6, bà Nguyễn Thị Thúy H2 vắng mặt nhưng có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227,

Điều 228, Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự và những người làm chứng trên theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc phần diện tích đất hiện các đương sự đang tranh chấp:

Căn cứ lời khai của các đương sự và các tài liệu chứng cứ đã được thu thập nhận thấy: Thửa đất 335, tờ bản đồ số 10, (bản đồ 299) tọa lạc tại thôn H, xã C, huyện V, tỉnh B có nguồn gốc trước đây do hộ ông Nguyễn Cảnh A sử dụng có diện tích 160m^2 đất ở và đất hoang phía sau. Năm 1997 ông Nguyễn Cảnh A, bà Phan Thị G chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất trên cho ông Đỗ Thành B sử dụng với chiều ngang giáp Quốc lộ 19C là 7m50, chiều dài giáp đất ông Lâm Tấn C là 50m và phía sau giáp sông Hà Thanh. Năm 1999 ông Đỗ Thành B được nhà nước cấp giấy chứng nhận QSD đất diện tích 160m^2 đất ở và ông B sử dụng luôn phần diện tích đất hoang trên cùng thửa đất. Thửa đất số 335 được cấp giấy chứng nhận QSDĐ từ tờ bản đồ 299 nên không thể xác định chính xác được kích thước chiều dài các cạnh thửa đất do chưa được chỉnh lý. Quá trình quản lý sử dụng thì ông Đỗ Thành B sử dụng ổn định, không có tranh chấp.

Đối với thửa đất 971, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại thôn H xã C, huyện V, tỉnh B mà UBND huyện V giao cho hộ ông Lâm Tấn C có nguồn gốc trước đây ông Lâm Tấn C mua năm 1999 của hộ ông Đào Cảnh H1, bà Huỳnh Thị P diện tích 205m^2; chiều ngang giáp Quốc lộ 19C là 5,1m, chiều dài giáp đất ông Đỗ Thành B là 40,5m, mặt sau giáp sông Hà Thanh 6,3m. UBND huyện V đã giấy chứng nhận QSD đất cho hộ ông Lâm Tấn C ngày 01/12/2004, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 02209.QSDĐ/M4. Sau đó, ông Lâm Tấn C đã cho con là ông Lâm Tấn T xây dựng nhà ở trên đất và quản lý sử dụng, nhưng chưa làm thủ tục tặng cho theo quy định của pháp luật.

[2.2] Quá trình quản lý sử dụng: Từ khi được nhà nước cấp giấy chứng nhận QSD đất ông Đỗ Thành B và hộ ông Lâm Tấn C cho con là Lâm Tấn T sử dụng ổn định không có tranh chấp, các bên đều không có khiếu nại gì đối với quyền sử dụng đất đã được nhà nước giao cho ông B và hộ ông C.

Các bên đều thừa nhận tại vị trí tranh chấp giáp ranh giữa hai thửa đất trước đây có hàng rào cây sống (cây Răn cưa) làm ranh giới. Ông Lâm Tấn T thừa nhận là người phá hàng rào cây sống (cây Răn cưa) từ trước ra sau, chiều rộng hàng khoảng 30cm, rồi xây dựng lại tường rào mới bằng vật liệu xây dựng kiên cố như: Đá chẻ, gạch, lưới B40, đổ bê tông thì xảy ra tranh chấp.

[2.3] Theo kết quả đo đạc thực tế của Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ thì: Thửa đất 335, tờ bản đồ số 10 giao cho ông Đỗ Thành B có diện tích 476,7m^2, chiều ngang giáp Quốc lộ 19C là 7,12m; chiều dài phía Đông giáp đất ông Lâm Tấn C là 44,53m; mặt sau giáp sông Hà Thanh 12,95m (Tổng cộng: 476,7m^2; trong đó: 160m^2 đất ở và 316,7m^2 hoang khai vỡ ông B đang sử dụng ổn định được nhà nước thừa nhận đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận QSD đất). Thửa đất 971, tờ bản đồ số 10 giao cho hộ ông Lâm Tấn C, có diện tích 289,3m^2; chiều ngang giáp Quốc lộ 19C là 5m54, chiều dài giáp đất ông Đỗ Thành B là 44,53m, mặt sau giáp sông Hà Thanh 8m02. Phần diện tích đất tranh chấp là 23,8m^2, có giới cận như sau: Phía Đông giáp đất ở ông Lâm Tấn C, phía Tây giáp đất ở ông Đỗ Thành B, phía Nam giáp đường bê tông

Sông Hà Thanh, phía Bắc giáp Quốc lộ 19C. Trên đất có công trình xây dựng là hàng rào do ông T xây dựng.

Theo trình bày của người đại diện hợp pháp của UBND huyện V và UBND xã C đều xác nhận: Đối với phần diện tích đất hoang 316,7m^2 thuộc thửa đất 335, tờ bản đồ số 10, mà ông Đỗ Thanh B đang quản lý sử dụng không nằm trong vùng quy hoạch, ông Đỗ Thành B sử dụng ổn định, đủ điều kiện giao đất theo quy định. Đối với phần diện tích tăng thêm thửa đất 335, tờ bản đồ số 10, mà ông Đỗ Thanh B đang quản lý sử dụng và phần diện tích tăng thêm thửa đất 971, tờ bản đồ số 10 hộ ông Lâm Tấn C đang quản lý sử dụng do khai vỡ một phần thửa đất 910 loại đất hoang dọc đất bồi sông Hà Thanh.

Căn cứ lời khai của bà Phan Thị G và hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 01/10/1997 giữa ông Đỗ Thành B và ông Nguyễn Cảnh A, bà Phan Thị G thì thửa đất 335, tờ bản đồ số 10 có số đo là: Chiều ngang giáp Quốc lộ 19C là 7m50, chiều dài giáp đất ông C là 50m và phía sau giáp sông Hà Thanh. Căn cứ vào lời khai của bà Huỳnh Thị P (vợ của ông Đào Cảnh H1) vợ chồng bà đã chuyển nhượng thửa đất 971, tờ bản đồ số 10 trên cho ông Lâm Tấn C, diện tích 205m^2 có số đo: Chiều ngang giáp Quốc lộ 19C là 5,1m, chiều dài giáp đất ông Đỗ Thành B là 40,5m, mặt sau giáp sông Hà Thanh 6,3m là phù hợp với giấy chứng nhận QSD đất mà UBND huyện V đã cấp cho hộ ông Lâm Tấn C ngày 01/12/2004.

Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về ranh giới giữa các bất động sản như sau:

"1. 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.

Ranh giới cũng có thể được xác định theo tập quán hoặc theo ranh giới đã tồn tại từ 30 năm trở lên mà không có tranh chấp.

Không được lấn, chiếm, thay đổi mốc giới ngăn cách, kể cả trường hợp ranh giới là kênh, mương, hào, rãnh, bờ ruộng. Mọi chủ thể có nghĩa vụ tôn trọng, duy trì ranh giới chung.

2. Người sử dụng đất được sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất phù hợp với quy định của pháp luật và không được làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của người khác.

Người sử dụng đất chỉ được trồng cây và làm các việc khác trong khuôn viên đất thuộc quyền sử dụng của mình và theo ranh giới đã được xác định; nếu rễ cây, cành cây vượt quá ranh giới thì phải xén rễ, cắt, tỉa cành phần vượt quá, trừ trường hợp có thỏa thuận khác".

Tại phiên Tòa ông Lâm Tấn T thừa nhận là người phá hàng rào cây sống (cây Răn cưa) làm ranh giới phân định giữa hai thửa đất từ trước ra sau, chiều rộng hàng khoảng 30cm, rồi xây dựng lại tường rào mới bằng vật liệu xây dựng kiên cố như: đá chẻ, gạch, lưới B40, đổ bê tông trên toàn bộ chiều rộng và chiều dài của hàng rào nhưng chưa được sự đồng ý của ông B.

Căn cứ vào lời khai của cơ quan quản lý nhà nước về đất đai UBND huyện V và UBND xã C đều xác nhận phần diện tích đất tranh chấp 23,8m^2 thuộc thửa số 335, tờ bản đồ số 10 của ông Đỗ Thành B sử dụng.

Tại phiên tòa ông Đỗ Thành B thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu ông T, bà H phải trả lại diện tích đất lấn chiếm cụ thể: Mặt trước giáp Quốc lộ 19C là 0,3m kéo dài từ trước ra sau giáp sông Hà Thanh là 0,3m; chiều dài thửa đất là 44,53m; diện tích 17,1m^2 cho thẳng hàng rào.

Do đó, căn cứ vào nguồn gốc, quá trình quản lý sử dụng, xác nhận của cơ quan quản lý nhà nước về đất đai UBND huyện V, UBND xã C cùng các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ nên Hội đồng xét xử xác định: Ông Đỗ Thành B có quyền quản lý sử dụng thửa đất số 335, tờ bản đồ số 10; diện tích (476,7m^2 + 17,1m^2) 493,8m^2, tọa lạc tại thôn H, xã C, huyện V, tỉnh B. Ông Lâm Tấn T và bà Nguyễn Thị Xuân H lấn chiếm trái phép nên ông B yêu cầu Tòa án buộc ông Lâm Tấn T và bà Nguyễn Thị Xuân H phải trả lại đất cho ông B cụ thể: Phía trước giáp Quốc lộ 19C là 0,3m kéo dài từ trước ra sau giáp sông Hà Thanh là 0,3m; chiều dài thửa đất là 44,53m; có diện tích 17,1m^2 và tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình xây dựng trên đất, thuộc thửa đất số 335, tờ bản đồ số 10 tọa lạc thôn H, xã C, huyện V là có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật

[2.4] Ông Lâm Tấn T và bà Nguyễn Thị Xuân H đều thừa nhận nguồn gốc thửa đất số 971, tờ bản đồ số 10 của ông Lâm Tấn C mua lại của ông Đào Cảnh H1 năm 1999 với diện tích 205m^2 có số đo: Chiều ngang giáp Quốc lộ 19C là 5,1m, chiều dài giáp đất ông Đỗ Thành B là 40,5m, mặt sau giáp sông Hà Thanh 6,3m. Đối chiếu với giấy chứng nhận QSD đất mà UBND huyện V đã giấy chứng nhận QSD đất cho hộ ông Lâm Tấn C ngày 01/12/2004 là phù hợp. Hơn nữa, ông Lâm Tấn T và bà Nguyễn Thị Xuân H đều thừa nhận giữa hai thửa đất số 335, tờ bản đồ số 10 và thửa đất số 971, tờ bản đồ số 10 có hàng rào cây sống (cây Răn Cưa) ông T là người phá bỏ để xây dựng hàng rào kiên cố bằng vật liệu xây dựng. Việc chặt phá hàng rào ông T cho rằng có báo với ông B nhưng không được ông B thừa nhận. Ông T và bà H cho rằng không lấn chiếm đất của ông B như ông B yêu cầu: Mặt trước giáp Quốc lộ 19C là 0,3m; mặt sau giáp sông Hà Thanh là 0,3m; chiều dài thửa đất là 44,53m; diện tích 17,1m^2, phần diện tích đất trên thuộc thửa đất số 971, tờ bản đồ số 10 do ông bà đang quản lý sử dụng. Lời trình bày của ông T và bà H không phù hợp với những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với công trình xây dựng trên đất tranh chấp: Ông B yêu cầu ông T, bà H phải tháo dỡ và di dời toàn bộ để trả lại đất. Vì vậy, ông T, bà H phải có nghĩa vụ tháo dỡ và di dời toàn bộ công trình xây dựng, trên đất tranh chấp.

[3] Về chi phí tố tụng: Căn cứ khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Yêu cầu của ông Biên được Hội đồng xét xử chấp nhận nên ông T, bà H phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với số tiền là: 8.892.554 đồng (Tám triệu tám trăm chín mươi hai nghìn năm trăm năm mươi bốn đồng). Số

tiền này ông B đã nộp xong nên ông T, bà H phải trả lại cho ông B số tiền: 8.892.554 đồng (Tám triệu tám trăm chín mươi hai nghìn năm trăm năm mươi bốn đồng).

[4] Về án phí: Theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH 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 ông T, phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện V là có căn cứ và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 166; điểm b,d khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 229; của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào các Điều 105, 115, 155, 158,163, 164 và Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ vào các Điều 166, 170, 171 và khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ Nghị quyết số 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, lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Thành B

- Ông Đỗ Thành B có quyền quản lý sử dụng đối với thửa đất 335, tờ bản đồ số 10, (bản đồ 299), diện tích 493,8m^2, tọa lạc tại thôn H, xã C, huyện V, tỉnh B, có giới cận như sau: Phía đông giáp đất ông C, phía Tây giáp đất ở của bà H2, phía Nam giáp bờ kè sông Hà Thanh, phía Bắc giáp Quốc lộ 19C (Có sơ đồ cụ thể kèm theo bản án).

- Buộc ông Lâm Tấn T và bà Nguyễn Thị Xuân H phải tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình xây dựng trên đất để trả lại cho ông Đỗ Thành B diện tích 17,1m^2 đất đang tranh chấp thuộc thửa đất 335, tờ bản đồ số 10, (bản đồ 299) tọa lạc tại thôn H, xã C, huyện V, tỉnh B. (Có sơ đồ cụ thể kèm theo bản án).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, các đương sự được giao quản lý, sử dụng đất theo quyết định của bản án có quyền đến Cơ quan có thẩm quyền đăng ký và đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí đo đạc, định giá tài sản: Buộc ông Lâm Tấn T và bà Nguyễn Thị Xuân H phải giao trả cho ông Đỗ Thành B số tiền 8.892.554 đồng (Tám triệu tám trăm chín mươi hai nghìn năm trăm năm mươi bốn đồng) tiền chi phí đo đạc, định giá tài sản.

3. Về án phí: Ông Lâm Tấn T phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho ông Đỗ Thành B số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện V theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012340 ngày 09/5/2022.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự 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 bản án được tống đạt hợp lệ hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật.

5. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

5.1. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

5.2. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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 Điều 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.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**