

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BẮC GIANG
TỈNH BẮC GIANG**

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

Bản án số: 55/2025/DS-ST

Ngày 23-6-2025

“V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất;
Yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất;
Yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẮC GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thủy

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lương Ngọc Biên và bà Nguyễn Thị Nhân

Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Thu Hoàn - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bắc Giang tham gia phiên tòa: Ông Vũ Hồng Sơn - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23/5 và 23/6/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 40/2024/TLST-DS ngày 29 tháng 5 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất; yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 64A/2024/QĐSTXX-DS ngày 28/11/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 79/2024/QĐST-DS ngày 26/12/2024; Thông báo thay đổi lịch phiên tòa ngày 21/01/2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 08A/2025/QĐST-DS ngày 18/02/2025; Thông báo thay đổi lịch phiên tòa ngày 13/3/2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 24/2025/QĐST-DS ngày 27/3/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 58/2025/QĐST-DS ngày 25/4/2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 40/2025/QĐST-DS ngày 23/5/2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Nguyễn Văn S, sinh năm 1972; địa chỉ: BLK3 Lô 32, đường L, tổ dân phố T, phường D, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Thân Văn V, sinh năm 1954; địa chỉ: thôn Q, xã T, huyện Yên Dũng (nay là tổ dân phố T, phường T, thành phố B), tỉnh Bắc Giang. (vắng mặt)

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

+ Chị Trần Thị Hạnh, sinh năm 1982; địa chỉ: BLK3 Lô 32, đường Lê Thanh Nghị 10, tổ dân phố T, phường D, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. (vắng mặt)

+ Chị Thân Thị C, sinh năm 1977; địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. (vắng mặt)

+ Anh Thân Văn K, sinh năm 1980; địa chỉ: thôn Q, xã T, huyện Y (nay là tổ dân phố Q, phường T, thành phố B), tỉnh Bắc Giang. (vắng mặt)

+ Anh Thân Văn Q, sinh năm 1983; địa chỉ: thôn Q, xã T, huyện Y (nay là tổ dân phố Q, phường T, thành phố B), tỉnh Bắc Giang. (vắng mặt)

+ Chị Viên Thị H, sinh năm 1986; địa chỉ: thôn Q, xã T, huyện Y (nay là tổ dân phố Q, phường T, thành phố B), tỉnh Bắc Giang. (vắng mặt)

+ Ủy ban nhân dân huyện Y (nay là UBND thành phố B).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Thân Đức H – chức vụ: Phó Trưởng phòng Nông nghiệp và Môi trường thành phố Bắc Giang. (vắng mặt)

+ Ủy ban nhân dân xã T, huyện Y (nay là UBND phường T, thành phố Bắc Giang), tỉnh Bắc Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc L, chức vụ: Công chức địa chính, xây dựng. (vắng mặt)

+ Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1978; địa chỉ: P404 CT2, khu đô thị Đ, xã C, huyện G, thành phố Hà Nội. (vắng mặt)

+ Ông Nguyễn Đức K, sinh năm 1968; địa chỉ: Phòng 1410, khu đô thị N, quận T, thành phố Hà Nội. (vắng mặt)

+ Bà Thân Thị P, sinh năm 1954; địa chỉ: thôn Q, xã T, huyện Y (nay là tổ dân phố Q, phường T, thành phố B), tỉnh Bắc Giang. (chết ngày 24/3/2025)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Thân Thị Phòng gồm:

+ Ông Thân Văn V, sinh năm 1954; địa chỉ: thôn Q, xã T, huyện Y (nay là tổ dân phố Q, phường T, thành phố Bắc Giang), tỉnh Bắc Giang. (vắng mặt)

+ Chị Thân Thị C, sinh năm 1975; địa chỉ: Tổ dân phố S, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. (vắng mặt)

+ Chị Thân Thị C, sinh năm 1977; địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. (vắng mặt)

+ Anh Thân Văn K, sinh năm 1980; địa chỉ: thôn Q, xã T, huyện Y (nay là tổ dân phố Q, phường T, thành phố B), tỉnh Bắc Giang. (vắng mặt)

+ Anh Thân Văn Q, sinh năm 1983; địa chỉ: thôn Q, xã T, huyện Y (nay là tổ dân phố Q, phường T, thành phố B), tỉnh Bắc Giang. (vắng mặt)

** Người làm chứng:*

+ Ông Thân Văn V, sinh năm 1971; địa chỉ: thôn Q, xã T, huyện Y (nay là tổ dân phố Q, phường T, thành phố B), tỉnh Bắc Giang. (vắng mặt)

+ Ông Lương Văn T, sinh năm 1958; địa chỉ: thôn Q, xã T, huyện Y (nay là tổ dân phố Q, phường T, thành phố B), tỉnh Bắc Giang. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình tham gia tố tụng cũng như tại phiên tòa nguyên đơn là anh Nguyễn Văn S trình bày: Năm 2010 vợ chồng anh có nhận chuyển nhượng của anh T, chị H thửa số 170, tờ bản đồ số 66, diện tích 477m² tại địa chỉ thôn Q, xã T, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang. Thửa đất này có nguồn gốc là do vợ chồng anh Đào Ngọc T và chị Nguyễn Thị Hnhận chuyển nhượng từ ông Thân Văn V, bà Thân Thị P vào đầu năm 2010. Ngày 11/01/2010, vợ chồng chị H, anh T được UBND huyện Yên Dũng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là: GCNQSDĐ) số BA653367 đối với diện tích 477m²; mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm. Ngày 24/4/2019, vợ chồng anh S, chị H được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Dũng chỉnh lý tại trang 4, sang tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất 170, tờ bản đồ số 66, diện tích 477m². Năm 2019, anh tiếp tục mua diện tích 274m² đất vườn của ông Nguyễn Văn K, phần đất này nằm cạnh thửa đất 170 nêu trên. Diện tích đất này có nguồn gốc là vợ chồng chị H, anh T nhận chuyển nhượng từ ông V, bà P vào ngày 23/8/2010, sau đó chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn K. Khi ông V, bà P chuyển nhượng cho chị H có lập văn bản là giấy chuyển quyền sử dụng đất, các bên cùng ký, có sự chứng kiến của trưởng thôn Q khi đó là ông Lương Văn T và có xác nhận của UBND xã Tiên Phong. Việc chuyển nhượng đất đối với cả hai thửa đất nêu trên đều đã hoàn tất và không có vướng mắc gì. Tại thời điểm chuyển nhượng và cho đến nay phần diện tích đất 274m² chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.*

Khi chị H bán thửa đất 170, diện tích 477m² và ông K bán diện tích 274m² đất vườn cho anh thì giữa anh và chị H, ông K đã thực hiện việc bàn giao đất trên thực địa cho anh, cả hai thửa đất anh mua khi đó đều đã được xây tường bao xung quanh cao khoảng 1,7m, dài khoảng 40m ngăn cách giữa hai thửa đất anh mua với thửa đất của gia đình ông V đang sử dụng. Sau khi mua 02 thửa đất nêu trên thì anh vẫn để không, chưa xây dựng công trình gì và cũng không ở trên các thửa đất đó mà thuê ông Thân Văn V là em trai ông V ở gần đó trông coi giúp. Đến khoảng tháng 5 năm 2019, anh đã phát hiện việc gia đình ông V phá dỡ tường bao ngăn đất, lấy mất vật liệu nên đã làm đơn trình báo gửi Công an xã Tiên Phong, xong vụ việc chưa được giải quyết. Đến cuối năm 2023, anh phát hiện ông Thân Văn V đổ bê tông lên một phần thửa đất nên đã làm đơn trình báo ra UBND xã Tiên Phong đề nghị giải quyết. Sau khi tiếp nhận đơn của anh, UBND xã Tiên Phong đã mời các bên lên làm việc, lập biên bản yêu cầu gia đình ông V dừng việc xây dựng và tháo dỡ các cột sắt đã dựng ra khỏi thửa đất của gia đình anh. Gia đình ông V có dừng lại một thời gian ngắn nhưng không thực hiện việc tháo dỡ, đến đầu tháng 02/2024 gia đình ông V tiếp tục có hành vi bắn khung sắt để dựng nhà trên một phần thửa đất 170 tại vị trí tiếp giáp đường bê tông. Anh yêu

cầu ông V dừng việc xây dựng nhưng ông V vẫn tiếp tục xây dựng, anh trình báo đến UBND xã, UBND xã đã tiến hành hoà giải nhiều lần nhưng không thành.

Nay anh khởi kiện như sau: Đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Thân Văn V và các con ông V là anh Thân Văn Q, chị Viên Thị H phải phá dỡ, di dời công trình xây dựng trái phép trên thửa đất 170, buộc khôi phục lại hiện trạng đất và trả lại cho gia đình anh thửa đất số 170, tờ bản đồ địa chính số 66, diện tích 477m²; địa chỉ thửa đất: thôn Q, xã T, huyện Yên Dũng (nay là TDP Quyết Tiến, phường Tiên Phong, thành phố Bắc Giang), tỉnh Bắc Giang.

Anh xin rút yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông Thân Văn V và gia đình ông V trả lại diện tích đất 274m² đất vườn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và rút yêu cầu buộc ông V cùng gia đình ông V phải bồi thường toàn bộ thiệt hại gây ra do đã có hành vi tự ý phá dỡ tường bao và xâm, lấn đất trái phép là 20.000.000đồng.

Ngoài ra anh Sen không còn yêu cầu nào khác.

** Tại bản tự khai, biên bản ghi lời khai, quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bị đơn ông Thân Văn V trình bày:* Ngày 18/10/2000, UBND huyện Yên Dũng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho gia đình ông, số vào sổ cấp GCN 00867/QĐ388QĐ/UB, cấp cho hộ ông Thân Văn V, diện tích 837m² (trong đó 477m² đất vườn, 360m² đất thổ cư). Ngoài diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gia đình ông còn diện tích đất hơn 1000m² chưa được cấp chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2010, vợ chồng ông đã bán cho chị Nguyễn Thị H diện tích 274m² đất vườn với giá 27.000.000đồng. Khi bán đất giữa vợ chồng ông và chị H có làm giấy chuyển quyền sử dụng đất đề ngày 23/8/2010, có xác nhận của trưởng thôn Quyết Tiến là ông Lương Văn T và xác nhận của UBND xã Tiên Phong. Tại trang 3 của giấy chuyển quyền sử dụng đất có ghi trích lục thửa đất được thể hiện như sau: phía Đông giáp với trường Tiểu học Tiên Phong; phía Tây giáp với đất bà H; phía Nam giáp đất ông Chung; phía Bắc giáp Ngòi Ấm. Cùng ngày, chị H đã giao đủ số tiền 27.000.000đồng cho vợ chồng ông và có lập giấy giao tiền chuyển quyền sử dụng đất. Chữ ký và chữ viết “V, Thân Văn V” và “P, Thân Thị P” trong giấy chuyển quyền sử dụng đất là chữ ký và chữ viết của vợ chồng ông. Khi bán đất cho chị H thì gia đình ông có bàn giao đất trên thực địa nhưng không gọi địa chính xã vào đo đạc, xác định mốc giới mà chỉ cắm cây que, đến nay mốc giới xác định lúc trước không còn.

Tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình ông năm 2000 có phần đăng ký biến động “Ngày 24/12/2009 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H thành phố Bắc Giang diện tích 477m² đất vườn, diện tích còn lại 360m² đất ở” và có xác nhận của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Yên Dũng. Lý do có sự mâu thuẫn giữa giấy chuyển quyền sử dụng đất và phần đăng ký biến động trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là do ban đầu gia

đình ông có ý định bán hết cả diện tích 477m² đất vườn cho chị H nhưng chị H chỉ mua diện tích 274m², do vậy mới có giấy chuyển quyền sử dụng đất ngày 23/8/2010. Còn việc Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Yên Dũng đăng ký biến động ngày 24/12/2009 tại trang 4 của GCNQSD đất cấp cho gia đình ông thì ông không biết tại sao như vậy và khẳng định ông chỉ bán diện tích 274m² đất vườn cho chị H, không bán đất cho anh S và cũng không bán đất cho ai khác. Trên thửa 170, đầu năm 2024 gia đình ông có xây dựng công trình nhà cấp 4, lợp mái tôn, đến nay nhà này chỉ để chứa đồ đạc của gia đình, không sử dụng vào việc kinh doanh gì. Ông xác định mọi việc xây dựng công trình nhà cấp 4 trên thửa đất 170 là do ông thuê người xây dựng, không liên quan gì đến các con ông.

Theo như đơn khởi kiện, anh S đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông và các con là Thân Văn Q và Viên Thị H phải chấm dứt hành vi xâm lấn đất trái phép, buộc khôi phục lại hiện trạng đất và trả lại cho gia đình anh S thửa đất số 170, tờ bản đồ địa chính số 66, diện tích 477m², tại thôn Quyết Tiến, xã Tiên Phong, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang. Quan điểm của ông là hoàn toàn không đồng ý, gia đình ông chỉ bán đất cho chị H, không bán đất cho anh S nên anh S không có quyền khởi kiện ông. Mọi việc trong gia đình đều do ông quyết định, các con ông không liên quan gì đến.

Việc anh S xin rút yêu cầu khởi kiện buộc ông và gia đình ông trả lại diện tích 274m² đất vườn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và buộc gia đình ông phải bồi thường số tiền 20.000.000đồng, ông không có ý kiến gì.

Ngoài ra, ông Viên không có ý kiến nào khác.

** Tại bản tự khai, biên bản ghi lời khai và quá trình tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị H trình bày:* Chị là vợ anh Nguyễn Văn S, chị hoàn toàn nhất trí với lời khai, ý kiến và yêu cầu khởi kiện của anh S, không bổ sung gì thêm, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh S, việc anh S rút một phần yêu cầu khởi kiện chị nhất trí.

Ngoài ra chị H không có ý kiến nào khác.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thân Thị P bị tai biến, liệt toàn thân từ năm 2010, không nói được và không nhận thức được gì, không nhớ được bất cứ sự việc gì, mọi sinh hoạt cá nhân hàng ngày đều phải do người thân giúp đỡ. Ngày 24/3/2025 bà Phòng chết, Tòa án đưa những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Phòng tham gia tố tụng với tư cách là người kết thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Phòng.*

** Tại biên bản ghi lời khai, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Thân Thị P gồm ông Thân Văn V, chị Thân Thị C, chị Thân Thị C, anh Thân Văn K1, anh Thân Văn Q trình bày:* Nhất trí với ý kiến, quan điểm của ông V đã trình bày, không bổ sung gì thêm, cũng không có yêu cầu, đề nghị gì và không đồng ý với toàn bộ yêu

cầu khởi kiện của anh S. Ngoài ra ông V, chị C, chị C, anh K1, anh Q không có ý kiến nào khác

** Tại biên bản ghi lời khai và quá trình tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Thân Văn Q, chị Viên Thị H, anh Thân Văn K1, chị Thân Thị C trình bày:* Anh chị là con của ông V, bà P. Việc mua bán, chuyển nhượng đất giữa ông V, bà P và chị Nguyễn Thị H như thế nào thì anh chị không biết, không nắm được. Việc xây dựng công trình trên thửa đất 170, tờ bản đồ 66 là do ông V thuê người xây dựng, anh chị không liên quan gì đến. Anh chị hoàn toàn nhất trí với ý kiến, quan điểm của ông V đã trình bày, không có bổ sung gì thêm. Anh chị không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Sen, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra anh Q, chị H, chị C, anh K không có ý kiến nào khác.

** Tại bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị H2 trình bày:* Chị là cháu gọi ông Nguyễn Văn K là chú. Năm 2009 chị có đứng ra mua hộ ông K thửa đất số 170, tờ bản đồ số 66, diện tích 477m²; địa chỉ thôn Quyết Tiến, xã Tiên Phong, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang của ông V, bà P. Thửa đất này đã được UBND huyện Yên Dũng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BA653367, sổ vào sổ cấp GCN CH 00867 ngày 11/01/2010, mục đích sử dụng: đất vườn, thời hạn sử dụng ngày 15/10/1943, cấp cho người sử dụng bà Nguyễn Thị H2 và ông Đào Ngọc T. Năm 2019, vợ chồng chị làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh Nguyễn Văn Sen, chị Trần Thị H1, được UBND xã Tiên Phong chứng thực ngày 18/4/2019, số chứng thực 33, quyền số 01-SCT/HĐ,GD. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Dũng đăng ký biến động ngày 24/4/2019 tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Văn S, chị Trần Thị H1. Toàn bộ trình tự, thủ tục chuyển nhượng, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 170, tờ bản đồ số 66, diện tích 477m² nêu trên được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Việc chuyển nhượng giữa các bên đã hoàn tất và không có vướng mắc gì, gia đình ông V không ai có ý kiến gì.

Năm 2010 chị tiếp tục đứng ra mua hộ ông K diện tích đất vườn 274m² của ông V, bà P với giá 27.000.000đồng, diện tích đất này nằm cạnh thửa đất 170 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng chị. Khi mua đất giữa vợ chồng ông V, bà P và chị có lập văn bản là giấy chuyển quyền sử dụng đất đề ngày 23/8/2010, có sự chứng kiến của trưởng thôn Quyết Tiến khi đó là ông Lương Văn T và có xác nhận của UBND xã Tiên Phong. Kèm theo giấy chuyển nhượng đất này có ghi trích lục thửa đất được thể hiện là: phía Đông giáp với trường Tiểu học Tiên Phong; phía Tây giáp với đất bà Hường; phía Nam giáp với đất ông Chung; phía Bắc giáp Ngòi Ấm. Đồng thời khi giao tiền có viết giấy giao tiền chuyển quyền sử dụng đất, nội dung ông V, bà P đã nhận đủ số tiền

27.000.000đồng. Thửa đất này chưa làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay anh S khởi kiện yêu cầu ông V tháo dỡ công trình, khôi phục lại hiện trạng đất và trả lại thửa đất 170, tờ bản đồ 66, diện tích 477m², quan điểm của chị là đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Việc anh S tự nguyện rút yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông Thân Văn V và gia đình ông V trả lại diện tích 274m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và rút yêu cầu buộc ông V và gia đình ông V phải bồi thường toàn bộ thiệt hại gây ra do đã có hành vi tự ý phá dỡ tường bao và xâm, lấn đất trái phép là 20.000.000đồng, chị không có ý kiến gì.

Ngoài ra chị H không có ý kiến nào khác.

** Tại biên bản ghi lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn K trình bày:* Ông nhất trí với lời khai của chị H2. Năm 2009 ông có nhờ chị H2 đứng ra mua thửa đất của vợ chồng ông Thân Văn V, bà Thân Thị P. Thửa đất chị H2 mua của ông V, bà P được UBND huyện Yên Dũng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành số BA653367, số vào sổ cấp GCN CH 00867 ngày 11/01/2010, cấp cho người sử dụng là bà Nguyễn Thị H2 và ông Đào Ngọc T đối với thửa đất số 170, tờ bản đồ số 66, diện tích 477m², mục đích sử dụng là đất vườn, thời hạn sử dụng ngày 15/10/1943; địa chỉ thôn Quyết Tiến, xã Tiên Phong, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang. Khi mua bán đất các bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được chứng thực tại UBND xã Tiên Phong. Năm 2010 ông nhờ chị H2 đứng ra mua tiếp diện tích 274m² là đất vườn của vợ chồng ông V, bà P với giá 27.000.000đồng, có tứ cận tiếp giáp như sau: phía Đông giáp với trường Tiểu học Tiên Phong; phía Tây giáp với đất bà Hoàng; phía Nam giáp với đất ông Chung; phía Bắc giáp Ngòi Ấm. Phần đất này nằm tiếp giáp với thửa đất 170, tờ bản đồ 66 mà ông nhờ chị H2 mua năm 2009. Khi mua đất giữa vợ chồng ông V, bà P và chị H2 có lập văn bản là giấy chuyển quyền sử dụng đất đề ngày 23/8/2010.

Năm 2019, chị H2, anh T làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 170, tờ bản đồ 66, diện tích 477m² cho vợ chồng anh S, chị H1 được UBND xã Tiên Phong chứng thực ngày 18/4/2019, số chứng thực 33, quyển số 01-SCT/HĐ,GD. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Dũng đăng ký biến động ngày 24/4/2019 tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất anh Nguyễn Văn S, chị Trần Thị H1. Toàn bộ trình tự, thủ tục chuyển nhượng, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 170, tờ bản đồ số 66, diện tích 477m² nêu trên được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Việc chuyển nhượng giữa các bên đã hoàn tất và không có vướng mắc gì. Do vậy, thửa đất 170 là tài sản hợp pháp của anh S, chị H1. Năm 2019, ông bán cho anh S đất vườn có diện tích 274m² nằm cạnh thửa đất 170, tờ bản đồ 66 với số tiền 200.000.000đồng và có lập giấy tờ mua bán. Khi bán diện tích 274m²

cho anh S thì thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn sau này anh S đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa thì ông không biết. Khi thực hiện việc mua bán, chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên của ông V, bà P thì có ông, chị H2 và ông V thực hiện việc chỉ mốc giới, vị trí thửa đất, có ông Thân Văn V1 là em trai ông V ở đó chứng kiến, không có đại diện chính quyền thôn và xã chứng kiến. Sau khi nhận chuyển nhượng 2 thửa đất nêu trên thì ông đã tiếp nhận đất và quản lý, ông thuê ông V1 đứng ra xây tường xây bao xung quanh hai thửa đất cao khoảng 1,7m, dài khoảng 40m để ngăn cách giữa 02 thửa đất đã mua với phần diện tích đất còn lại của gia đình ông V.

Nay anh S khởi kiện yêu cầu ông V tháo dỡ công trình, khôi phục lại hiện trạng thửa đất và trả lại thửa đất 170, tờ bản đồ 66, diện tích 477m², đề nghị Tòa án giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh S. Việc anh S tự nguyện rút yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông Thân Văn V và gia đình ông V trả lại diện tích 274m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và rút yêu cầu buộc ông V và gia đình ông V phải bồi thường toàn bộ thiệt hại gây ra do đã có hành vi tự ý phá dỡ tường bao và xâm, lấn đất trái phép là 20.000.000đồng, ông không có ý kiến gì.

Ngoài ra ông K không có ý kiến nào khác.

** Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND xã T (nay là UBND phường Tiền Phong) do ông Nguyễn Ngọc L đại diện theo ủy quyền trình bày:* Nguồn gốc các thửa đất đang tranh chấp giữa anh S và ông V là do vợ chồng ông Thân Văn V khai phá để làm nhà ở, trồng cây lâu năm từ khoảng năm 1988, sử dụng ổn định. Năm 2000, UBND huyện Yên Dũng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phát hành S 086860 cho hộ ông Thân Văn V, diện tích 837m² (360m²: T - Đất ở, 477m²: Vườn - Đất trồng cây lâu năm), địa chỉ thửa đất tại thôn Quyết Tiến, xã Tiền Phong, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang. Năm 2009 khi ông V, bà P làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Đào Ngọc T và chị Nguyễn Thị H2 thì thửa đất của hộ ông Thân Văn V không tách thửa mà chỉnh lý và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất mới là anh T và chị H2 đối với thửa 170, tờ bản đồ 66, diện tích 477m², mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà P và chị H2 được UBND xã Tiền Phong chứng thực ngày 1/12/2009 theo Hợp đồng số 57, quyền số 01/TP/CC-SC/HĐGD.

Ngày 18/4/2019, chị H2, anh T làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh S, chị H1 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Dũng chỉnh lý trang 4, sang tên quyền sử dụng đất thửa đất 170, tờ bản đồ số 66, diện tích 477m² cho người sử dụng đất ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị H1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T, chị H2 và anh S, chị H1 được UBND xã Tiền Phong chứng thực ngày 18/4/2019 theo Hợp đồng

số 33, quyền số 01/TP/CC-SC/HĐGD. Các Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nêu trên đều được UBND xã chứng thực theo đúng trình tự, thủ tục và đúng quy định của pháp luật. Khi các bên thực hiện chuyển nhượng đều có mặt và ký tại UBND xã trước người có thẩm quyền. Sau khi chuyển nhượng chị H2 và sau này là anh Sen, chị H1 đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp bằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy thửa đất 170, tờ bản đồ 66, diện tích 477m² là tài sản hợp pháp của anh S, chị H1

Đối với diện tích đất vườn 274 m², được ông Thân Văn V và bà Thân Thị P chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị H1 với giá 27.000.000 đồng, diện tích này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được các bên ký xác nhận và UBND xã Tiền Phong xác nhận chữ ký. Diện tích đất này có vị trí tiếp giáp như sau: Phía Đông giáp Trường Tiểu học Tiền Phong; phía Tây giáp đất bà Hương; phía Nam giáp đất ông Chung; phía Bắc giáp Ngòi Âm.

Tháng 10/2023 anh Quyết tiến hành đổ bê tông, dựng cột thép để xây dựng công trình trên thửa đất 170. UBND xã đã tiến hành kiểm tra, yêu cầu anh Q dừng và tháo dỡ toàn bộ công trình đã xây dựng trên thửa đất 170, đồng thời UBND xã đã lập biên bản làm việc ghi nhận lại sự việc. Sau đó anh Q tạm dừng một thời gian, đến tháng 02/2024 anh Q tiếp tục xây dựng công trình nhà ở cấp 4, UBND xã không biết nên không có biện pháp xử lý gì. Hiện nay trên thửa đất 170 có 01 công trình nhà ở kết cấu móng gạch tường xây, xung quanh được bao bọc bằng khung tôn có diện tích 52,1m² (theo kết quả đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Dũng). Việc ông V và gia đình ông V xây dựng công trình trên đất trồng cây lâu năm (thửa đất 170) là trái phép, đề nghị ông V và gia đình ông V phải tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình này ra khỏi thửa đất 170, trả lại đất cho anh S.

Ngoài ra, ông L không có ý kiến nào khác.

** Tại bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND huyện Yên Dũng (nay là UBND thành phố Bắc Giang) do ông Thân Đức H đại diện theo uỷ quyền trình bày:* Nguồn gốc thửa đất tranh chấp là do vợ chồng ông Thân Văn V khai phá để làm nhà ở, trồng cây lâu năm từ khoảng năm 1988, sử dụng ổn định. Năm 2000, UBND huyện Yên Dũng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phát hành S 086860 cho hộ ông Thân Văn V đối với diện tích 837m² (360m²: T - Đất ở, 477m²: Vườn - Đất trồng cây lâu năm), tại thôn Quyết Tiến, xã Tiền Phong, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang. Năm 2009 khi ông V, bà P làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thị H2 thì thửa đất của hộ ông Thân Văn V không tách thửa mà được chỉnh lý và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất mới là anh Đào Ngọc T và chị Nguyễn Thị H2 đối với thửa 170, tờ bản đồ 66, diện tích 477m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm. Theo bản đồ địa chính chính quy xã Tiền Phong đo đạc năm 2007, phần

diện tích đang tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 170, tờ bản đồ địa chính số 66, diện tích 830,8 m², mã đất LNQ quy chủ ông Thân Văn V và một phần thửa đất số 298, tờ bản đồ số 66, diện tích 272,3 m², mã đất ONT, quy chủ ông Thân Văn Q.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà P và chị H được UBND xã Tiên Phong chứng thực ngày 01/12/2009 theo Hợp đồng số 57, quyền số 01/TP/CC-SC/HĐGD, được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Yên Dũng xác nhận trang 4 ngày 24/12/2009, nội dung: “*chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H, thành phố Bắc Giang diện tích 477m² đất vườn, diện tích còn lại 360m² đất ở*”. Vị trí diện tích đất chuyển nhượng được thể hiện tại trích lục bản đồ kèm theo Hợp đồng được các bên và UBND xã Tiên Phong xác nhận ngày 01/12/2009, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận ngày 23/12/2009.

Ngày 18/4/2019, chị H2, anh T làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh S, chị H1 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Dũng chỉnh lý trang 4, sang tên quyền sử dụng đất thửa đất 170, tờ bản đồ số 66, diện tích 477m² cho người sử dụng là Nguyễn Văn S và Trần Thị H1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T, chị H2 và anh S, chị H1 được UBND xã Tiên Phong chứng thực ngày 18/4/2019 theo Hợp đồng số 33, quyền số 01/TP/CC-SC/HĐGD. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị H2, anh T và đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh S, chị H1 được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục, theo đúng quy định pháp luật. Do vậy, anh S, chị H1 là chủ sở hữu hợp pháp của thửa đất 170, tờ bản đồ số 66, diện tích 477m².

Đối với diện tích 274,0 m², mục đích sử dụng đất: Đất vườn, được ông Thân Văn V và bà Thân Thị P chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị H2 với giá 27.000.000 đồng, diện tích này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được các bên ký xác nhận, có sự chứng kiến của trưởng thôn Quyết Tiến và UBND xã Tiên Phong xác nhận chữ ký. Theo trích lục thửa đất có vị trí tiếp giáp như sau: Phía Đông giáp trường Tiểu học Tiên Phong; phía Tây giáp đất bà Hường; phía Nam giáp đất ông Chung; phía Bắc giáp Ngòi Âm.

Đối với công trình xây dựng là nhà kết cấu móng gạch, mái lợp tôn diện tích 52,1 m² được xây dựng cuối năm 2023, đầu năm 2024 trên thửa đất 170, tờ bản đồ số 66 (đất trồng cây lâu năm) là vi phạm pháp luật về đất đai được quy định tại khoản 2, Điều 10, đồng thời phải khắc phục hậu quả theo khoản 4 Điều 10 Nghị định 123/2024/NĐ ngày 04/10/2024 quy định về xử phạt hành chính trong lĩnh vực đất đai. Đối với yêu cầu khởi kiện của anh Sen đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra ông H không trình bày gì thêm.

** Tại biên bản lấy lời khai, người làm chứng ông Thân Văn V1 trình bày:*

Ông là em trai ruột của ông Thân Văn V. Khoảng năm 2010, tại nhà ông V ông có chứng kiến 02 lần việc ông V, bà P bán đất vườn cho chị Nguyễn Thị H2 khoảng hơn 700m², một lần ông V, bà P bán diện tích hơn 400m² có làm giấy viết tay, một lần bán diện tích hơn 200m² thì có làm giấy bán được đánh máy. Ông có ký chứng kiến vào lần bán đất đầu tiên, còn lần bán đất sau thì ông không ký chứng kiến mà có trưởng thôn Quyết Tiến là ông Lương Văn T ký chứng kiến. Sau đó chị H đã làm thủ tục chuyển nhượng sang tên hay chưa thì ông không biết và chị H đã bán đất, chuyển nhượng cho những ai thì ông không biết. Ông chỉ biết sau khi ông V bán đất khoảng hơn 1 tuần thì có anh Nguyễn Đức K thuê ông đến xây dựng tường bao chiều dài quanh diện tích hơn 700m², chiều cao 1,7m tính từ mặt nền lên. Anh K khoán hết cho ông từ việc mua nguyên vật liệu đến công xây dựng là 27.000.000đồng, các tài liệu liên quan đến việc xây dựng tường bao đó thì ông không lưu giữ. Đến năm 2019, khi anh K bán đất cho anh S thì có anh K, chị H2 trực tiếp bàn giao đất cho anh S trên thực địa và anh S có nhờ ông đứng ra trông coi diện tích đất giúp. Sau khi anh S mua đất được khoảng hơn 1 tháng thì ông đã phát hiện việc gia đình ông V phá dỡ tường bao ngăn đất, ông có báo cho anh Sen biết để xử lý, anh S có báo chính quyền đến giải quyết. Năm 2023, ông V tiếp tục đổ bê tông, bắn khung sắt dựng nhà lên một phần thửa đất mà ông S đã mua, sau đó anh S có làm đơn gửi UBND xã thì UBND xã Tiên Phong yêu cầu gia đình ông V dừng việc xây dựng. Đầu năm 2024 ông V tiếp tục xây dựng công trình trên thửa đất 170 như hiện nay.

Ngoài ra ông V1 không trình bày gì thêm.

** Tại biên bản ghi lời khai, người làm chứng ông Lương Văn T trình bày:*

Ông là trưởng thôn Quyết Tiến, xã Tiên Phong 02 khoá từ năm 2006 đến năm 2011. Do thời gian mua bán đất giữa ông V, bà P và chị H2 xảy ra lâu nên những nội dung liên quan đến việc ông V, bà P bán đất cho chị H2 các bên thoả thuận về diện tích bán, giá cả chuyển nhượng đất như thế nào thì ông không nhớ. Ông chỉ nhớ ông được chứng kiến việc mua bán thửa đất có vị trí ở gần Ngòi Âm, giáp trường Tiểu học Tiên Phong giữa ông V, bà P và chị H, ngoài ra ông không chứng kiến việc mua bán đất nào khác.

Ngoài ra ông T không trình bày gì thêm.

** Quá trình giải quyết vụ án, anh Nguyễn Văn S có đơn đề nghị đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với diện tích đất tranh chấp:*

+ Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/7/2024 như sau:

- Thửa đất số 170, tờ bản đồ 66, diện tích 477m², địa chỉ thửa đất: thôn Quyết Tiến, xã Tiên Phong, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang có tứ cạnh tiếp giáp như sau: Phía Nam tiếp giáp đường đi của thôn; phía Bắc tiếp giáp đất vườn của

ông Thân Văn V; phía Tây tiếp giáp diện tích đất ông Thân Văn V bán cho chị H2 (274m²); phía Đông giáp đất nhà bà Nguyễn Thị T.

Trên thửa đất 170, tờ bản đồ 66 có 01 công trình nhà ở cấp 4 loại 1 có kích thước chiều dài 11m, chiều rộng 4,8m; cao đến đỉnh mái tôn khoảng 4m. Nhà có kết cấu móng gạch tường xây gạch cao khoảng 1m, xung quanh được bao bọc bằng khung tôn, lợp mái tôn, nền láng xi măng, cửa sắt, xây dựng năm 2024.

Phía trước công trình nhà cấp 4 có một đoạn tường rào dài 2,4m có kết cấu xây gạch chỉ, tường xây 220mm, cao 1,3m không chất hoàn thiện, 01 trụ xây gạch 330 x 330mm, cao 2m và không chất, trong đó có một phần tường rào nằm trên thửa đất 170.

- Diện tích đất vườn 274m², địa chỉ tại thôn Quyết Tiến, xã Tiền Phong, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang có tứ cạnh tiếp giáp như sau: Phía Đông giáp trường Tiểu học Tiền Phong; phía Tây giáp thửa đất 170 của anh Nguyễn Văn S; phía Bắc giáp Ngòi Âm; phía Nam giáp đất anh Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị T. Trên thửa đất có 01 đoạn tường bao có chiều dài 15,5m, cao 1,4m, được xây bằng cay xi, vữa xi măng, tường nghiêng, sứt lún và có cây cỏ dại.

Ngoài ra, các đương sự không đề nghị xem xét, thẩm định thêm tài sản gì khác

+ Kết quả định giá tài sản ngày 11/7/2024 như sau:

- Giá đất: Thửa đất đang tranh chấp thuộc vị trí 1, đoạn đường trục xã Tiền Phong từ lối rẽ Quốc lộ 17 (Công ty cổ phần phát triển Juji đến trường Tiểu học xã Tiền Phong. Theo giá Nhà nước (tại Quyết định số 72/2021/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang) là 6.000.000 đồng/1m² đối với đất ở và 3.000.000đ/1m² đối với đất vườn. Theo giá chuyển nhượng thực tế tại địa phương tại thời điểm định giá là 26.500.000đồng/1m² đối với đất ở và 13.250.000đồng/1m² đối với đất vườn.

- Đối với công trình nhà ở cấp 4 loại 1 xây dựng trên thửa đất 170, tờ bản đồ 66, do xây dựng trên đất vườn nên vi phạm Chỉ thị số 19-CT/TW ngày 11/6/2020 nên Hội đồng không định giá đối với tài sản vi phạm. Tuy nhiên, theo yêu cầu của Tòa án, Hội đồng định giá xác định giá trị còn lại của công trình là 120.444.192đồng.

+ Kết quả đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Dũng ngày 11/7/2024 như sau: Thửa đất số 170, tờ bản đồ 66, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 477 m², diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 435,1m², diện tích đất bị giảm ở phía Đông là 41,9m², chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị H1.

- Công trình nhà ở cấp 4 loại 1 xây dựng trên thửa đất số 170 được giới hạn bằng các điểm ZXPNV có diện tích 52,1m² với các cạnh 4,82m; 9,10m; 2,46m; 4,90m; 11,23m.

Tòa án tiến hành mở phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải nhiều lần nhưng bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt do vậy không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

+ Ngày 26/12/2024, Tòa án mở phiên tòa xét xử, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được triệu tập họp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do lần thứ nhất, Tòa án hoãn phiên tòa.

+ Ngày 20/01/2025, Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bắc Giang có công văn đề nghị thay đổi thời gian xét xử. Do vậy Tòa án đã ra Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa.

+ Ngày 18/02/2025, Tòa án mở phiên tòa xét xử vụ án, Kiểm sát viên đề nghị ngừng phiên tòa để thu thập thêm tài liệu chứng cứ và đưa thêm người tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng. Tòa án ra Quyết định tạm ngừng phiên tòa.

+ Ngày 27/3/2025, Tòa án mở phiên tòa xét xử, Đại diện Viện kiểm sát đề nghị tạm ngừng phiên tòa để đưa thêm người tham gia tố tụng là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Thân Thị P (Do bà P chết ngày 24/3/2025).

+ Ngày 23/4/2025, Tòa án mở phiên tòa xét xử, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Thân Thị P vắng mặt lần đầu không có lý do. Tòa án hoãn phiên tòa.

+ Ngày 23/5/2025 Tòa án mở phiên tòa, Kiểm sát viên đề nghị ngừng phiên tòa để thu thập thêm tài liệu chứng cứ và đưa thêm người tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tòa án ra Quyết định tạm ngừng phiên tòa.

Tại phiên tòa: Bị đơn ông Thân Văn V, anh Thân Văn Q, chị Viên Thị H đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa; chị Nguyễn Thị Hương, chị Trần Thị H1, ông Nguyễn Văn K, anh Thân Văn K1, chị Thân Thị C, chị Thân Thị C1, đại diện theo ủy quyền của UBND huyện Yên Dũng (nay là UBND thành phố Bắc Giang), đại diện theo ủy quyền của UBND xã Tiên Phong (nay là UBND phường Tiên Phong), người làm chứng ông Thân Văn V1, ông Lương Văn T đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Do vậy Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt đối với bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người làm chứng nêu trên.

Tại phiên tòa nguyên đơn anh Nguyễn Văn S trình bày: Anh xác định mọi việc trong gia đình ông V đều do ông V quyết định, toàn bộ công trình xây dựng trên thửa đất 170 do ông Thân Văn V chỉ đạo xây dựng, các con ông V anh Thân Văn Q, chị Viên Thị H không liên quan gì đến. Nay anh thay đổi yêu cầu khởi kiện buộc cá nhân ông Thân Văn V phải phá dỡ, di dời công trình xây dựng trái phép trên thửa đất 170, buộc khôi phục lại hiện trạng đất và trả lại cho gia đình anh thửa đất số 170, tờ bản đồ địa chính số 66, diện tích 435,1m²; địa chỉ: thôn

Quyết Tiến, xã Tiên Phong, huyện Yên Dũng (nay là TDP Quyết Tiến, phường Tiên Phong, thành phố Bắc Giang), tỉnh Bắc Giang. Anh đề nghị giải quyết theo kết quả đo đạc hiện trạng của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Dũng ngày 11/7/2025 diện tích thửa đất là 435,1m². Đối với diện tích giảm ở phía Đông là 41,9m² anh không yêu cầu, đề nghị gì. Đề nghị giải quyết về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản theo quy định của pháp luật.

Anh giữ nguyên đề nghị xin rút yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông Thân Văn V và gia đình ông V trả lại diện tích đất vườn 274m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và rút yêu cầu buộc ông Viễn cùng gia đình ông V phải bồi thường toàn bộ thiệt hại gây ra do đã có hành vi tự ý phá dỡ tường bao và xâm, lấn đất trái phép là 20.000.000đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bắc Giang phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Thư ký phiên tòa, Hội đồng xét xử, nguyên đơn, một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; bị đơn và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành nhưng không đầy đủ quy định của pháp luật tố tụng dân sự nên đề nghị HĐXX xét xử vụ án theo thủ tục chung.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn S về việc buộc ông Thân Văn V phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trái phép trên thửa đất 170, tờ bản đồ 66, diện tích 435,1m², buộc khôi phục lại hiện trạng đất.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn S về việc buộc ông Thân Văn V trả lại quyền sử dụng diện tích 435,1m² thuộc thửa đất số 170, tờ bản đồ địa chính số 66, địa chỉ thửa đất: thôn Quyết Tiến, xã Tiên Phong, huyện Yên Dũng (nay là TDP Quyết Tiến, phường Tiên Phong, thành phố Bắc Giang), tỉnh Bắc Giang.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn S về việc buộc ông Thân Văn V và gia đình ông V trả lại diện tích đất 274m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn S về việc buộc ông V cùng gia đình ông V phải bồi thường toàn bộ thiệt hại gây ra do đã có hành vi tự ý phá dỡ tường bao và xâm, lấn đất trái phép là 20.000.000đồng.

+ Về chi phí tố tụng: Ông Thân Văn V phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Anh Nguyễn Văn S được nhận lại số tiền chi phí tố tụng này khi ông V nộp lại.

+ Về án phí: Ông Thân Văn V được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Hoàn trả anh Nguyễn Văn S số tiền 5.500.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí trước đó.

- Kiến nghị, khắc phục vi phạm: Không có.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bắc Giang và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, ông Thân Văn V, anh Thân Văn Q, chị Viên Thị H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần 2; chị Nguyễn Thị H2, chị Trần Thị H1, ông Nguyễn Văn K, anh Thân Văn K1, chị Thân Thị C, chị Thân Thị C1, đại diện theo ủy quyền của UBND huyện Yên Dũng (nay là UBND thành phố Bắc Giang), đại diện theo ủy quyền của UBND xã Tiên Phong (nay là UBND phường Tiên Phong); người làm chứng ông Thân Văn V, ông Lương Văn T đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử vắng mặt đối với những đương sự và người làm chứng là phù hợp với quy định tại các Điều 227, 228, 229 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền: Quan hệ tranh chấp giữa anh Nguyễn Văn S và ông Thân Văn V là quan hệ dân sự giữa các cá nhân với nhau. Các bên không giải quyết được tranh chấp, nguyên đơn làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Thân Văn V phải chấm dứt hành vi xâm lấn đất trái phép, buộc tháo dỡ, di dời công trình xây dựng, khôi phục lại hiện trạng đất và trả lại cho gia đình anh S thửa đất đã lấn chiếm. Đồng thời yêu cầu ông Thân Văn V và gia đình ông V phải có trách nhiệm bồi thường toàn bộ thiệt hại gây ra do đã có hành vi tự ý phá dỡ tường bao và xâm lấn đất trái phép với số tiền là 20.000.000đồng. Do vậy, xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất; yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản” theo quy định tại khoản 6, khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn và diện tích đất tranh chấp có địa chỉ tại xã Tiên Phong, huyện Yên Dũng (nay là phường Tiên Phong, thành phố Bắc Giang), tỉnh Bắc Giang. Do vậy vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Yên Dũng (nay là Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang), tỉnh Bắc Giang là phù hợp với quy định tại Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đối với thửa đất số 170, tờ bản đồ 66, diện tích 477m² và diện tích đất 274m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cùng địa chỉ tại thôn Quyết Chiến, xã Tiên Phong, huyện Yên Dũng (nay là tổ dân phố Quyết Chiến, phường Tiên Phong, thành phố Bắc Giang), tỉnh Bắc Giang thì thấy:

Nguồn gốc các thửa đất tranh chấp là do vợ chồng ông Thân Văn V, bà Thân Thị P khai phá để làm nhà ở, trồng cây lâu năm từ khoảng năm 1988, sử dụng ổn định đến năm 2000 được UBND huyện Yên Dũng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phát hành S 086860, cấp cho hộ ông Thân Văn V, diện tích 837m² (360m²: T - Đất ở, 477m²: Vườn - Đất trồng cây lâu năm).

Đối với thửa đất 170, tờ bản đồ 66: Ngày 01/12/2009 ông V, bà P làm thủ tục chuyển nhượng đất cho chị Nguyễn Thị H, khi đó thửa đất cấp cho hộ ông Thân Văn V năm 2000 không tách thửa mà được chỉnh lý và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất mới là anh Đào Ngọc T và chị Nguyễn Thị H2. Hợp đồng chuyển nhượng được chứng thực tại UBND xã Tiên Phong, được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Yên Dũng xác nhận tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/12/2009, nội dung: “*chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H2, thành phố Bắc Giang diện tích 477m² đất vườn, diện tích còn lại 360m² đất ở*”. Ngày 11/01/2010, chị Nguyễn Thị H2 và anh Đào Ngọc T được UBND huyện Yên Dũng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BA 653367, số vào sổ CH00867 đối với thửa đất số 170, tờ bản đồ 66, diện tích 477m², mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng đến ngày 15/10/2043, nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất nhận quyền sử dụng đất do chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 24/4/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Dũng chỉnh lý tại trang 4, nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn S và bà Trần Thị H1 theo hồ sơ số 592/2019. Vị trí thửa đất 170 được thể hiện tại trích lục bản đồ kèm theo Hợp đồng chuyển nhượng được ông V, bà P ký bên chuyển nhượng và ghi rõ nội dung “chữ ký của tôi là đúng” được UBND xã Tiên Phong xác nhận ngày 01/12/2009, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận ngày 23/12/2009 có các cạnh: 7,0; 5,9; 10,6; 4,1; 8,7; 17,7; 16,7; 16,7. Theo bản đồ địa chính chính quy xã Tiên Phong đo đạc năm 2007, phần diện tích đang tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 170, tờ bản đồ địa chính số 66, diện tích 830,8 m², mã đất LNQ quy chủ ông Thân Văn V và một phần thửa đất số 298, tờ bản đồ số 66, diện tích 272,3 m², mã đất ONT, quy chủ anh Thân Văn Q.

Đối với diện tích 274,0 m²: Ngày 23/8/2010 ông Thân Văn V và bà Thân Thị P lập giấy chuyển quyền sử dụng đất đối với diện tích 274m² cho chị Nguyễn Thị H2, được các bên ký xác nhận, có sự chứng kiến của trưởng thôn ông Lương Văn T và UBND xã Tiên Phong xác nhận chữ ký. Trích lục thửa đất được thể hiện như sau: Phía Đông giáp trường Tiểu học Tiên Phong; phía Tây giáp đất bà Hường; phía Nam giáp đất ông C; phía Bắc giáp Ngòi Ấm. Phía dưới trích lục có chữ ký của ông Thân Văn V. Theo lời khai của chị H2 và ông Nguyễn Văn K, diện tích đất này do ông Kiên nhờ chị Hường mua hộ. Do vậy, sau khi mua diện tích đất này từ ông V, năm 2019 ông K đã bán lại cho anh S diện tích đất này với

giá 200.000.000đồng. Diện tích đất này đến nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Thân Văn V phải phá dỡ, di dời công trình trái phép xây dựng trên thửa đất 170, buộc khôi phục lại hiện trạng đất và trả lại thửa đất số 170, tờ bản đồ địa chính số 66, địa chỉ thôn Quyết Tiến, xã Tiên Phong, huyện Yên Dũng (nay là TPD Quyết Tiến, phường Tiên Phong, thành phố Bắc Giang), tỉnh Bắc Giang thì thấy:

Theo lời khai của anh S, ông K và người làm chứng ông V, sau khi nhận chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên thì ông K đã thuê ông V1 là em trai ông V xây tường bao cao khoảng 1,7m, dài khoảng 40m ngăn với thửa đất còn lại của gia đình ông V đang sử dụng. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ xác định trên diện tích 274,0m² vẫn còn 01 đoạn tường bao có chiều dài 15,5m, cao 1,4m, được xây bằng cay xỉ, vữa xi măng, tường nghiêng, sụt lún. Theo lời khai của ông V xác định bờ tường này là do chị H2 tự ý xây dựng, tuy nhiên ông không có ý kiến gì. Ông V cũng khẳng định ý định ban đầu của gia đình ông là bán diện tích 477m² đất vườn giáp trường tiểu học Tiên Phong nhưng trên thực tế thì gia đình ông mới bán diện tích 274m² có tứ cận tiếp giáp như sau: Phía Đông giáp trường Tiểu học Tiên Phong; phía Tây giáp đất chị Hường; phía Nam giáp đất ông Chung; phía Bắc giáp Ngòi Âm. Ngoài bán diện tích 274m² nêu trên thì gia đình ông không bán diện tích đất nào khác cho chị H2 hay anh S. Như vậy ông V chỉ khẳng định là ông đã bán diện tích 274m² đất vườn có tứ cận tiếp giáp nêu trên và không thừa nhận việc bán diện tích 477m². Theo ý kiến của ông thì đất vườn phải nằm phía trong của thửa đất, còn phần đất nằm giáp đường đi là đất thổ cư của gia đình ông chưa bán cho ai. Tuy nhiên theo trích lục thửa đất tại trang 3 của giấy chuyển quyền sử dụng đất ngày 23/8/2010 có ghi, phía Tây giáp đất chị H2. Việc ông V phủ nhận bán diện tích 477m² nhưng lại thừa nhận bán diện tích 274m² có tứ cận tiếp giáp nêu trên đã chứng tỏ rằng trước khi bán phần diện tích 274m² này thì ông V, bà P đã bán thửa đất 170, tờ bản đồ 66, diện tích 477m² cho chị H2. Điều này cũng phù hợp về thời gian lập Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 170 là ngày 01/12/2009 đến ngày 11/01/2010 chị H2, anh T được UBND huyện Yên Dũng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn thời gian viết giấy chuyển quyền sử dụng đất đối với diện tích 274m² là ngày 23/8/2010.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà P và chị H2 đã được chứng thực tại UBND xã Tiên Phong ngày 01/12/2009 theo Hợp đồng số 57, quyển số 01 và chị H2, anh T đã được UBND huyện Yên Dũng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BA 653367, sổ vào sổ CH00867 ngày 11/01/2010. Tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông V, phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Yên Dũng xác nhận ngày 24/12/2009 nội dung:

“chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hương, thành phố Bắc Giang diện tích 477m² đất vườn, diện tích còn lại 360m² đất ở”. Theo ông V thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Thân Văn V năm 2000 ông là người giữ, quản lý. Tuy nhiên, từ khi chị H2, anh T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 170, sau đó chuyển nhượng cho anh S, chị H1 và anh S, chị H1 đã quản lý thửa đất thì ông V và các thành viên trong gia đình ông Viễn không ai có ý kiến về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như không có ý kiến gì về việc chỉnh lý tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặt khác, tại thời điểm ông V, bà P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị H2 và khi chị H2, anh T chuyển nhượng cho anh S, chị H1 thì thửa đất không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án nên đã đảm bảo quy định tại Điều 50; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Điều 100; Điều 188 Luật đất đai 2013. Quá trình giải quyết vụ án, ông V và các thành viên trong gia đình ông V đều không có yêu cầu, đề nghị gì đối với các hợp đồng chuyển nhượng mà xác định gia đình ông không bán đất cho anh S nên anh S không có quyền khởi kiện đòi đất.

Ông V cho rằng chữ ký, chữ viết “V, Thân Văn V” trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị H2 được chứng thực ngày 1/12/2009 theo Hợp đồng số 57, quyền số 01/TP/CC-SC/HĐGD và trong trích lục bản đồ kèm theo hợp đồng chuyển nhượng không phải là chữ ký và chữ viết của ông, ông có đơn đề nghị Tòa án tiến hành trưng cầu giám định đối với chữ ký, chữ viết của ông. Tòa án đã giao hợp lệ thông báo nộp chi phí tố tụng và yêu cầu ông Viễn cung cấp mẫu chữ ký, chữ viết của ông để làm mẫu so sánh khi giám định, tuy nhiên hết thời hạn quy định ông V không nộp chi phí tố tụng và cũng không cung cấp các mẫu chữ ký, chữ viết. Tòa án lập biên bản làm việc ông V khẳng định chữ ký của ông 100 chữ như một và không ai giả mạo được nên việc giám định là không cần thiết nên không đề nghị Tòa án trưng cầu giám định. Các con ông V đều nhất trí với ý kiến của ông V, không ai yêu cầu giám định. Do vậy, Tòa án không tiến hành trưng cầu giám định đối với chữ ký, chữ viết của ông V.

Tại Biên lai thuế thu nhập cá nhân số 0038633 ngày 24/12/2009 của Chi cục thuế Yên Dũng thể hiện người nộp thuế ông Thân Văn V, địa chỉ thôn Quyết Tiến, xã Tiền Phong, huyện Yên Dũng nộp khoản thuế thu nhập là 324.000đồng (Ba trăm hai mươi tư ngàn đồng), khoản thu nhập phải nộp là do chuyển nhượng bất động sản. Như vậy nếu ông V, bà P không có việc chuyển nhượng đất thì không có nghĩa vụ phải nộp thuế thu nhập cá nhân nêu trên. Chị H2 là người nhận chuyển nhượng phải nộp lệ phí trước bạ thể hiện tại Biên lai thu lệ phí trước bạ số 0040969 ngày 24/12/2009 của Chi cục thuế Yên Dũng đối với diện tích 477m², trị giá tài sản tính lệ phí là 16.218.000đồng, số lệ phí phải nộp là 81.000 đồng (Tám mươi một ngàn đồng).

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất đang tranh chấp có diện tích là 477m². Theo kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Dũng ngày 11/7/2024 thì diện tích thửa đất giảm ở phía Đông là 41,9m², diện tích còn lại là 435,1m² được giới hạn bằng các điểm EGPSTY, kích thước giữa các điểm như sau: EG = 18,48m; GP = 22,98m; PS = 5,94m; ST = 7,00m; TY=21,95m; YE=16,70m. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa anh Sen đề nghị Tòa án giải quyết theo diện tích đo đạc thực tế là 435,1m², không có yêu cầu, đề nghị gì đối với diện tích bị giảm.

Từ các nhận định nêu trên có đủ cơ sở kết luận thửa đất 170, tờ bản đồ 66, diện tích 435,1m² (đất trồng cây lâu năm) là tài sản hợp pháp của anh Nguyễn Văn S, chị Trần Thị H được nhận chuyển nhượng hợp pháp từ chị H2, anh T. Căn cứ xác lập quyền sở hữu hợp pháp của anh S, chị H là theo hợp đồng chuyển nhượng được các bên ký, được chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền, được đăng ký và Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Do vậy anh S, chị H1 có đầy đủ các quyền được quy định tại Điều 166 Luật đất đai.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc hiện trạng thửa đất của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Dũng thể hiện, trên thửa đất 170, tờ bản đồ 66 có 01 công trình nhà cấp 4 loại 1, xây dựng đầu năm 2024, có kết cấu móng gạch, tường xây gạch cao khoảng 1m, xung quanh được bao bọc bằng khung tôn, mái lợp tôn, nền lát xi măng, cửa đi là cửa xếp, có diện tích 52,1m² được giới hạn bởi các điểm ZXPNV (ZX = 4,82m; XP = 9,10m; PN = 2,46; NV = 4,90m; VZ = 11,23m) và một phần bức tường rào xây gạch chỉ, không chất hoàn thiện. Theo lời khai của ông V và các con ông V thì toàn bộ công trình này là do ông V thuê thợ xây dựng, không liên quan đến các con của ông V. Đến nay công trình này gia đình ông V sử dụng chứa đồ đạc, không sử dụng vào mục đích kinh doanh hay làm xưởng, do ông V quản lý. Việc ông V tự ý lấn chiếm đất, xây dựng nhà và công trình trên đất của anh S, chị H1 là vi phạm Điều 12 Luật đất đai. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Thân Văn V phải phá dỡ, di dời toàn bộ công trình xây dựng trái phép trên thửa đất 170, khôi phục nguyên hiện trạng đất và trả lại cho gia đình anh S thửa đất 170, tờ bản đồ 66, diện tích 435,1m² (đất trồng cây lâu năm) là có căn cứ, cần được chấp nhận phù hợp với quy định tại Điều 170 Luật đất đai; Điều 169 Bộ luật dân sự.

Quá trình ông V xây dựng công trình trên thửa đất 170 (đất trồng cây lâu năm) thì anh S đã có đơn gửi UBND xã Tiên Phong yêu cầu ông V dừng việc xây dựng. Ngày 23/10/2023, UBND xã Tiên Phong đã mời ông V, anh Q đến làm việc yêu cầu ông V, anh Q tháo dỡ cột sắt dựng trên thửa đất 170. Tại buổi làm việc anh Q nhất trí tháo dỡ trước 15 giờ ngày 23/10/2023, nếu sai hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật. Tuy nhiên sau đó ông V, anh Q không thực hiện việc tháo dỡ công trình xây dựng trên đất như cam kết. Ngày 26/02/2024, UBND xã tiếp

tục mời ông V, anh Q lên làm việc yêu cầu dừng lại việc xây dựng công trình trên đất đang có tranh chấp nhưng ông V, anh Q vẫn tiếp tục xây dựng công trình trên diện tích đất trồng cây lâu năm. Việc ông V xây dựng công trình nhà cấp 4 trên diện tích đất trồng cây lâu năm là lấn chiếm đất trái phép, đồng thời vi phạm pháp luật về đất đai được quy định tại khoản 2, Điều 10 Nghị định 123/2024/NĐ-CP, đồng thời phải khắc phục hậu quả buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của thửa đất trước khi vi phạm theo quy định tại khoản 4 Điều 10 Nghị định 123/2024/NĐ-CP ngày 04/10/2024 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Do đó khi buộc ông Viễn tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình xây dựng trái phép trên thửa đất 170 và trả lại đất cho anh S, chị H1 thì anh S, chị H1 không phải thanh toán giá trị tài sản trên đất cho ông V.

[5] Đối với yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn S buộc ông Thân Văn V và gia đình ông V trả lại diện tích 274m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và buộc ông V và gia đình ông V phải bồi thường cho anh Sen toàn bộ thiệt hại gây ra do đã có hành vi tự ý phá dỡ tường bao và xâm, lấn đất trái phép là 20.000.000đ thì thấy:

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa anh Sen tự nguyện xin rút yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông Thân Văn V và gia đình ông V trả lại diện tích đất lấn chiếm là 274m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có địa chỉ tại thôn Quyết Tiến, xã Tiên Phong, huyện Yên Dũng (nay là TDP Quyết Tiến, phường Tiên Phong, thành phố Bắc Giang), tỉnh Bắc Giang và tự nguyện xin rút yêu cầu khởi kiện buộc ông V cùng gia đình ông V phải bồi thường toàn bộ thiệt hại gây ra do đã có hành vi tự ý phá dỡ tường bao và xâm, lấn đất trái phép là 20.000.000đồng. Hội đồng xét xử xét thấy việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện nêu trên là tự nguyện, đây là quyền của đương sự được quy định tại Điều 70, Điều 71 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do vậy Hội đồng xét xử căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện này của anh Nguyễn Văn S.

[6] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bắc Giang tại phiên tòa là phù hợp nên cần được chấp nhận.

[7] Về chi phí tố tụng: Đối với số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo bằng máy và định giá tài sản anh Nguyễn Văn S đã nộp là 5.088.000đồng, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Thân Văn V phải chịu chi phí tố tụng là 5.088.000đồng. Do anh Nguyễn Văn S đã nộp tạm ứng số tiền này nên ông Thân Văn V có nghĩa vụ hoàn trả lại cho anh Nguyễn Văn S số tiền 5.088.000đồng.

[8] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Thân Văn V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, ông Thân Văn V là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147

Bộ luật tố tụng Dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 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 và lệ phí Tòa án.

Hoàn trả anh Nguyễn Văn S tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[9] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 6, khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157, 158; 165, 166; 227, 228; 229; khoản 2 Điều 244; Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 105, Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Điều 166, Điều 170, Điều 188 Luật đất đai 2013; Điều 163, Điều 169 Bộ luật dân sự.

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, 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.

2. Xử:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn S đối với ông Thân Văn V về việc:

- Buộc ông Thân Văn V phải phá dỡ, di dời toàn bộ công trình, tài sản gồm một phần bức tường rào xây gạch chỉ, không chát và 01 nhà ở cấp 4 loại 1, kết cấu móng tường gạch cao khoảng 1m, xung quanh được bao bọc bởi khung tôn, mái lợp tôn, nền lát xi măng, cửa đi là cửa xếp, có diện tích 52,1m² được ký hiệu bởi các điểm ZXPNV (ZX = 4,82m; XP = 9,10m; PN = 2,46; NV = 4,90m; VZ = 11,23m), xây dựng trên diện tích 435,1m² đất vườn (nay là đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa đất số 170, tờ bản đồ số 66, địa chỉ: thôn Quyết Tiến, xã Tiên Phong, huyện Yên Dũng (nay là TDP Quyết Tiến, phường Tiên Phong, thành phố Bắc Giang), tỉnh Bắc Giang để khôi phục lại tình trạng ban đầu của thửa đất.

- Buộc ông Thân Văn V trả lại cho anh Nguyễn Văn S quyền sử dụng diện tích 435,1m² thuộc thửa đất số 170, tờ bản đồ địa chính số 66, được Ủy ban nhân dân huyện Yên Dũng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA653367 ngày 11/01/2010 mang tên bà Nguyễn Thị H2, ông Đào Ngọc T, được đăng ký biến động cho người sử dụng đất ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị H1; địa chỉ thửa đất: thôn Quyết Tiến, xã Tiên Phong, huyện Yên Dũng (nay là TDP Quyết Tiến, phường Tiên Phong, thành phố Bắc Giang), tỉnh Bắc Giang, được giới hạn bằng các điểm EGPSTY, kích thước giữa các điểm như sau: EG = 18,48m; GP = 22,98m; PS = 5,94m; ST = 7,00m; TY=21,95m; YE=16,70m.

(Có sơ đồ kèm theo bản án).

2.2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn S đối với ông Thân Văn V về việc:

- Buộc ông Thân Văn V và gia đình ông V trả lại diện tích đất 274m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Buộc ông Thân Văn V và gia đình ông V phải bồi thường toàn bộ thiệt hại gây ra do đã có hành vi tự ý phá dỡ tường bao và xâm, lấn đất trái phép là 20.000.000đồng.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Thân Văn V phải chịu 5.088.000đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Anh Nguyễn Văn S được nhận lại số tiền 5.088.000đồng khi ông Thân Văn V nộp lại.

4. Về án phí:

4.1. Ông Thân Văn V được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Hoàn trả anh Nguyễn Văn S số tiền 5.500.000 đồng (*Năm triệu năm trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005201 ngày 28/5/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Yên Dũng (nay là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang).

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

6. 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 6,7,7a,7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- TAND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND thành phố Bắc Giang;
- Chi cục THADS thành phố Bắc Giang;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

Phạm Thị Thủy

