

HUYỆN MỸ XUYỀN
TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG

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

Bản án số: 37/2024/DS-ST

Ngày: 23/5/2024

V/v tranh chấp Quyền sử
dụng đất (ranh đất)

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MỸ XUYỀN, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Toàn.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Nguyễn Hồng Phượng

- Ông Huỳnh Văn Hiệp.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Phan Hoàng Bửu – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Xuyên tham gia phiên tòa:
ông Đặng Văn Tài, Kiểm sát viên

Ngày 23 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 166/2022/TLST-DS ngày 07 tháng 11 năm 2022 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất - ranh đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 76/2024/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 04 năm 2024, giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1982. (có mặt)

Địa chỉ: Số A đường T, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo uỷ quyền cho nguyên đơn Nguyễn Văn T là ông Nguyễn Văn S sinh năm 1971 (có mặt)

Địa chỉ: Số A đường T, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

* **Bị đơn:** Ông Trần Văn T1, sinh năm 1960. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

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

- Bà Nguyễn Thị D, Sinh năm 1985 (vắng mặt)

Địa chỉ: A đường T, ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo uỷ quyền cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị D là ông Nguyễn Văn S sinh năm 1971 (có mặt)

Địa chỉ: Số A đường T, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- Bà Ong Thị T2, sinh năm 1961 (vắng mặt)
- Ông Trần Thanh T3, sinh năm 1985 (vắng mặt)
- Bà Trần Thị Thanh T4, sinh năm 1990 (vắng mặt)
- Ông Hà Văn V, sinh năm 1989 (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo uỷ quyền cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Ong Thị T2, ông Trần Thanh T3 là ông Trần Văn T1, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (có mặt)

- Ngân hàng TMCP C1.

Địa chỉ trụ sở chính: Số: 108 đường T, quận H, TP ..

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh B, Chức vụ: chủ tịch hội đồng quản trị.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Hoàng P, Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP C1 - Chi nhánh S1. (vắng mặt)

(Theo Quyết định số 545/UQ-HĐQT-NHCT18 ngày 20/4/2022)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 17 tháng 10 năm 2022, tại phiên hoà giải và tại phiên tòa sơ thẩm cũng như trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện do nguyên đơn uỷ quyền là ông Nguyễn Văn S trình bày:

Vào năm 2011 ông Nguyễn Văn T có nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn T1 288,8 m² từ thửa đất 434 (66) tờ bản đồ số 24 (01), và đã được Ủy ban nhân dân huyện M cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BB 875960 ngày 14/7/2011 đất thuộc thửa đất số 298, tờ bản đồ số 24. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T xây dựng nhà chiều ngang phía trước là 9,5m, chiều ngang phía sau là 5,45m. Còn lại khoảng trống khoảng 10.9m² giáp với diện tích đất của ông Trần Văn T1 đang sử dụng. Đến năm 2017 khi ông T1 sửa chữa xây dựng lại nhà đã lấn chiếm vào đất của ông T tổng diện tích bị lấn chiếm là khoảng 10.9m² đất thuộc thửa đất số 298, tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại số A đường T, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Có vị trí tứ cận như sau: Hướng Đông giáp: đất ông Trần Văn T1 đang sử dụng có số đo 29m + 3.9m + 1.9m; Hướng Tây giáp: đất ông Nguyễn Văn T đang sử dụng có số đo 29,1m + 3.9m + 1.9m; Hướng Nam giáp: giáp đường T có số đo 0.14m; Hướng Bắc giáp: giáp thửa đất số 19 có số đo 0,75m. Sự việc đã được Ủy ban nhân dân xã thị trấn M, huyện M giải quyết hoà giải nhưng không thành, ông Nguyễn Văn T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trần Văn T1 tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc trên phần đất lấn chiếm, trả lại cho ông T khoảng 10.9 m² đất thuộc thửa đất số 298, tờ bản đồ số 24, diện tích 288,8 m² theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BB 875960 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 14/7/2011 cho ông Nguyễn Văn T.

Tại phiên toà người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn S rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất tranh chấp nằm trong hành lang lộ giới được ký hiệu là phần theo sơ đồ thẩm định. Đồng thời thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu bị đơn Trần Văn T1 và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tháo dỡ, phá vỡ di dời tài sản trên đất để trả lại diện tích đất mà phía bị đơn đã sử dụng lấn chiếm có cạnh chiều ngang phía sau nhà khoản 0,63m và cạnh phía trước giáp với lộ giới là 0m chạy dài từ ranh lộ giới về hướng bắc đến giáp thửa đất số 19 theo đúng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho ông Nguyễn Văn T.

Ông Nguyễn Văn T thống nhất với phần đo đạc thẩm định đất của Toà án về diện tích đất tranh chấp và thống nhất với kết quả định giá giá trị tài sản và giá đất của Công ty T7.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà bị đơn, ông Trần Văn T1 trình bày: Nguồn gốc đất đang sử dụng và đang tranh chấp là ông mua của ông Dương Văn Đ vào năm 1993 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 434, ngày 30/06/1999, sau đó chuyển nhượng cho ông Vương Văn C phần đất có diện tích 416m². Đến năm 1996 thì ông T1 cất nhà, còn lại phần đất trống bán cho ông Nguyễn Văn T vào năm 2011 từ thửa đất 434 (66) tờ bản đồ số (24) 01. Việc mua bán có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/04/2011. Phần đất còn lại ông T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC538125 ngày 14/07/2011 với diện tích đất là 496.6m², tại thửa 66 tờ bản đồ số 24. Hiện tại ông T cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2011. Nay ông Nguyễn Văn T cho rằng ông T1 sử dụng đất lấn qua phần đất của ông T khoảng 10,9 m² là không đúng. Vì vào khoảng năm 2017 ông T1 có sửa chữa xây dựng lại nhà giáp ranh với đất của ông Nguyễn Văn T trên hiện trạng nền nhà cũ đã xây dựng trước đó và sử dụng là đúng với diện tích của ông được cấp giấy không sử dụng lấn chiếm đất của ông Nguyễn Văn T. Do đó ông không đồng ý với yêu cầu của ông T về việc buộc phải tháo dỡ kiến trúc đã xây dựng trên đất để trả lại phần diện tích đất giáp ranh với đất Nguyễn Văn T.

Ông T1 thống nhất với phần đo đạc thẩm định đất của Toà án và thống nhất với kết quả định giá, giá trị tài sản và giá đất của Công ty T7.

- Ý kiến trình bày của người đại diện theo uỷ quyền của những người có quyền lợi nghĩa vụ có liên quan Nguyễn Thị D là ông Nguyễn Văn S: Thống nhất với ý kiến trình bày của nguyên đơn, không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

- Ý kiến trình bày của người đại diện theo uỷ quyền của những người có quyền lợi nghĩa vụ có liên quan Ông Thị T2, Trần Thanh T3, Hà Thanh V1 là

ông Trần Văn T1: Thống nhất với ý kiến trình bày của bị đơn, không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

Ý kiến trình bày của người có quyền lợi nghĩa vụ có liên quan Hà Thanh V1: Thống nhất với ý kiến trình bày của bị đơn, không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn

- Tại kết quả đo đạc thực tế, sơ đồ hiện trạng ngày 29/5/2023 thể hiện số đo các cạnh chiều ngang các thửa đất của nguyên đơn và bị đơn đang sử dụng, cụ thể như sau:

* Nguyên đơn Nguyễn Văn T sử dụng tại thửa đất 289, có số đo tứ cận như sau như sau: Hướng Đông giáp: phần đất đang tranh chấp có số đo 29,1 m + 3,9m + 1,9m Hướng Tây giáp: đất thửa 294 có số đo 9,10m + 24,70m + 3,14m Hướng Nam giáp: giáp đường T có số đo 9,45m Hướng Bắc giáp: giáp thửa đất số 19 có số đo 5,57m. Đất tọa lạc tại ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Diện tích 245,3 m² trong đó có 30,1 m² thuộc hành lang lộ giới.

* Bị đơn Trần Văn T1 sử dụng tại thửa đất 66 tờ bản đồ số 24, có số đo tứ cận như sau như sau: Hướng Đông giáp: thửa đất 328 có số đo 7,40 m + 23,90m + 3,82m Hướng Tây giáp: phần đất đang tranh chấp có số đo 29 m + 3,90m; Hướng Nam giáp: giáp đường T có số đo 13,56 m Hướng Bắc giáp: giáp thửa đất số 19 có số đo 12,56 m Đất tọa lạc tại ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Diện tích 415,3m² trong đó có 49 m² thuộc hành lang lộ giới.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Xuyên tham gia phiên tòa nêu quan điểm: Kể từ khi thụ lý đến thời điểm nghị án tại phiên tòa, Thẩm phán cũng như Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và chứng cứ được thu thập đầy đủ đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho các đương sự khi tham gia tố tụng.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166 BLDS năm 2015; Điều 203 Luật đất đai năm 2013 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu bị đơn ông Trần Văn T1 trả lại cho ông Nguyễn Văn T phần đất có chiều ngang phía sau 0,63m, phía trước là 0m đất thuộc thửa đất số 298, tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại số A đường T, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng nhưng đề nghị Hội đồng xét xử buộc bị đơn trả bằng giá trị do bị đơn đã xây dựng nhà ở và công trình kiên cố trên đất; Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với diện phần diện tích đất thuộc hành lang lộ giới có diện tích 0,2m² với lý do nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần diện tích này. Tuyên án phí, chi phí tố tụng theo quy định pháp luật.

Tại phiên hòa giải, các đương sự thống nhất với nhau về kết quả thẩm định, thống nhất với nhau về giá trị tài sản theo kết quả thẩm định giá của Công

ty Cổ phần T7 gồm có quyền sử dụng đất 10,7m² đất có giá trị là 53.355100 đồng và giá trị tài sản trên đất là bức tường 10 có diện tích 166,85m² có giá trị là 29.632.500 đồng. Tuy nhiên các đương sự không thống nhất với nhau về việc giải quyết toàn bộ các vấn đề tranh chấp trong vụ án. Vì vậy Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Trong vụ án này, nguyên đơn Nguyễn Văn T yêu cầu bị đơn Trần Văn T1 phá vỡ tháo dỡ, di dời tài sản trên đất để trả lại diện tích đất lấn chiếm. Do đó, quan hệ pháp luật tranh chấp nêu trên là tranh chấp quyền sử dụng đất cụ thể là đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm, được điều chỉnh tại khoản 24 Điều 3 Luật đất đai năm 2013 Điều 166 của Bộ luật dân sự năm 2015; thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Khoản 4 Điều 203 Luật đất đai năm 2013 và Khoản 9 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 36, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa nguyên đơn Nguyễn Văn T, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu rút lại nội dung đơn khởi kiện đối với diện phần diện tích đất thuộc hành lang lộ giới (theo sơ đồ thẩm định ký hiệu là (D) có diện tích 0,2m² đồng thời thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn Trần Văn T1 và những người có liên quan đang sử dụng trên phần đất tranh chấp phải tháo dỡ, phá vỡ di dời tài sản trên đất để trả lại diện tích đất mà phía bị đơn đã sử dụng lấn chiếm có cạnh chiều ngang phía sau nhà khoản 0,63m và cạnh phía trước giáp với lộ giới là 0m chạy dài từ ranh lộ giới về hướng Bắc đến giáp thửa đất số 19. Xét thấy việc thay đổi và rút lại một phần yêu cầu khởi kiện là tự nguyện, không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1, 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 chấp nhận việc thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện và đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2] Về nội dung giải quyết:

Căn cứ biên bản thẩm định tại chỗ ngày 28/5/2023 và sơ đồ, vị trí hiện trạng diện tích đất tranh chấp ngày 28/5/2023 thì phần đất tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn T và ông Trần Văn T1 diện tích tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp: đất ông Trần Văn T1 đang sử dụng có số đo 29m + 3.9m + 1.9m; Hướng Tây giáp: đất ông Nguyễn Văn T đang sử dụng (A) có số đo 29,1m + 3.9m; Hướng Nam giáp đường T có số đo 0.10m; Hướng Bắc giáp: giáp thửa đất số 19 có số đo 0.75m Đất tọa lạc tại ấp C, thị trấn M, huyện M,

tỉnh Sóc Trăng. Diện tích $10,9m^2$ trên diện tích đất có tài sản là bức tường 10 có diện tích $166,85m^2$ do ông Trần Văn T1 xây dựng.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn rằng tại phiên toà nguyên đơn Nguyễn Văn T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn Trần Văn T1 trả lại phần đất tranh chấp có cạnh chiều ngang phía sau nhà khoản $0,63m$ và cạnh phía trước giáp với lộ giới là $0m$ chạy dài từ ranh lộ giới về hướng Bắc đến giáp thửa đất số 19 toạ lạc tại ấp C, thị trấn M, huyện M thấy rằng.

Nguyên đơn Nguyễn Văn T được Ủy ban nhân dân huyện M cấp quyền sử dụng đất tại thửa 298 tờ bản đồ số 24 có thể hiện số đo tứ cận, diện tích rõ ràng. Không thể hiện có việc chỉnh lý biến động về diện tích cũng như số đo các cạnh (BL 12 - 13). Cụ thể là các cạnh chiều ngang Hướng Bắc giáp với thửa 19, có số đo: $6,20m$. Hướng Nam giáp đường T, có số đo: là $9,40m$.

Bị đơn ông Trần Văn T1 được Ủy ban nhân dân huyện M cấp quyền sử dụng đất tại thửa số 66 tờ bản đồ số 24 có thể hiện số đo tứ cận, diện tích rõ ràng. Không thể hiện việc có việc chỉnh lý biến động về diện tích cũng như số đo các cạnh (BL 39 - 40). Cụ thể là các cạnh chiều ngang Hướng Bắc giáp với thửa 19, có số đo: $11,90m$. Hướng Nam giáp đường T, có số đo: là $13,78m$.

So với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp tại thửa số 298 tờ bản đồ số 24 với phần đất nguyên đơn Nguyễn Văn T quản lý sử dụng thực tế đối với thửa đất 298, có số đo cạnh chiều ngang Hướng Bắc giáp với thửa 19, còn thiếu là $(6,20m - 5,57m) = \mathbf{0,63m}$. Cạnh hướng Nam giáp đường T thửa là $(9,45m - 09,40m) = \mathbf{0,05m}$. So với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, phần đất bị đơn Trần Văn T1 chỉ ranh sử dụng tại thửa số 66 (chưa tính phần đất đang tranh chấp) có số đo cạnh chiều ngang hướng Bắc giáp với thửa 19, còn thừa là $(12,56m - 11,90m) = \mathbf{0,66m}$. Cạnh hướng Nam giáp đường T còn thừa là $(13,78m - 13,56m) = \mathbf{0,22m}$.

Như vậy, xét chiều ngang phần đất phía trước hướng Nam giáp đường T và hướng Bắc giáp với thửa 19 của nguyên đơn Nguyễn Văn T đang sử dụng thực tế còn thiếu đất theo chiều ngang so với QSD đất được cấp. Trong khi đó chiều ngang phần đất phía trước hướng Nam giáp đường T và hướng Bắc giáp với thửa 19 của bị đơn Trần Văn T1 sử dụng thực tế còn thừa đất theo chiều ngang so với QSD đất được cấp. Ngoài ra, xét về nguồn gốc thửa đất 298 tờ bản đồ số 24 của nguyên đơn Nguyễn Văn T là nhận chuyển nhượng từ phía bị đơn Trần Văn T1. Khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng các bên đã thực hiện đúng theo quy định về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được cơ quan có thẩm quyền lập hồ sơ kỹ thuật định vị đo vẽ cắm mốc ranh thửa đất theo sự thỏa thuận chuyển nhượng của các bên.

Do đó Hội đồng xét xử căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 66 của bị đơn và thửa 298 của nguyên đơn tại tờ bản đồ số 24 có thể hiện

kích thước số đo tứ cận và diện tích mà Ủy ban nhân dân huyện M đã cấp cho nguyên đơn và bị đơn vào ngày 14/7/2011; Căn cứ vào hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T1 và ông Nguyễn Văn T; hồ sơ chỉnh lý biên động và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Văn T1 được văn phòng đăng ký đất đai tỉnh S cung cấp cho Tòa án tại (Bút lục 158 - 195) để xác định bị đơn Trần Văn T1 đã sử dụng đất lấn chiếm chiều ngang hướng bắc giáp thửa 19 tại thửa đất 298 của nguyên đơn Nguyễn Văn T là **0,63m**, chiều ngang hướng Nam giáp với lộ giới đường Triệu Nương là **0 m** chạy dài từ ranh lộ giới về hướng Bắc đến giáp thửa đất số 19 có số đo là 29m.

Vì vậy, xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T yêu cầu bị đơn ông Trần Văn T1 trả phần diện tích đất đã sử dụng lấn chiếm tại thửa 298 tờ bản đồ số 24 là có căn cứ chấp nhận. Cụ thể có diện tích và số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp: đất ông Trần Văn T1 đang sử dụng (B) có số đo **29m**
- Hướng Tây giáp: đất ông Nguyễn Văn T đang sử dụng (A) có số đo **29,1m**;

- Hướng Nam giáp đường T có số đo **0m**;
- Hướng Bắc giáp: giáp thửa đất số 19 có số đo **0,63m** Đất tọa lạc tại ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Diện tích **9,01m²**. Trên diện tích đất có tài sản là bức tường 10 có diện tích 166,85m² do ông Trần Văn T1 xây dựng. (ký hiệu là phần C).

Đối với yêu cầu của nguyên đơn Nguyễn Văn T về việc buộc ông Trần Văn T1 phải tháo gỡ tài sản là bức tường 10 có diện tích 166,85m² mà gia đình ông T1 đã xây dựng trên phần đất tranh chấp thấy rằng: Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều thống nhất là trên diện tích đất tranh chấp có bức tường 10 có diện tích 166,85m² là vách nhà, gắn liền với kết cấu căn nhà ở do gia đình bị đơn xây dựng vào năm 2017 nếu phải phá vỡ tháo gỡ di dời để trả lại diện tích đất đã lấn chiếm cho phía nguyên đơn thì sẽ làm hư hỏng, phá vỡ thiết kế, kết cấu của toà bộ căn nhà. Ngoài ra phá vỡ, tháo gỡ toàn bộ bức tường thì thiệt hại về giá trị sẽ lớn hơn nhiều lần so với giá trị phần đất tranh chấp, đồng thời sẽ gây khó khăn cho việc thi hành bản án của Tòa án. Do đó Hội đồng xét xử xét thấy cần ổn định cho phía bị đơn ông Trần Văn T1 được tiếp tục sử dụng diện tích phần đất mà phía bị đơn đã sử dụng lấn chiếm của nguyên đơn Nguyễn Văn T, để buộc bị đơn Trần Văn T1 phải hoàn trả lại giá trị quyền sử dụng đất trị giá bằng tiền đối với diện tích đất đã sử dụng lấn chiếm cho nguyên đơn Nguyễn Văn T.

Căn cứ vào kết quả định giá tài sản ngày 04/8/2023 của Công ty Cổ phần T7 mà các đương sự đã được tòa án thông báo và thống nhất thì giá trị quyền sử dụng đất tại vị trí đất tranh chấp tọa lạc tại ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc

Trăng thì mỗi mét vuông đất có giá trị là 4.893.000 đồng. Tại phiên toà các đương sự không có ý kiến gì về giá đất đã được định giá kết quả định giá tài sản ngày 04/8/2023 của Công ty Cổ phần T7 nên Hội đồng xét xử căn cứ vào đơn giá đất nêu trên để xác định giá trị quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất mà phía bị đơn ông Trần Văn T1 đã sử dụng lấn chiếm của nguyên đơn ông Trần Văn T5 cụ thể như sau: Phần đất sử dụng lấn chiếm có diện tích là $9.01\text{m}^2 \times 4.893.000 \text{ đồng} = 44.085.930 \text{ đồng}$.

Từ những phân tích nhận định như trên, xét yêu cầu của ông Nguyễn Văn T buộc ông Trần Văn T1 trả lại diện đất 9.01m^2 đất tọa lạc tại ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng được trị giá bằng tiền **44.085.930 đồng** là có căn cứ. Do đó Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 24 Điều 3, Khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013, Điều 166, Điều 584, Điều 589 Bộ luật dân sự năm 2015 Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết chấp yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T đối với ông Trần Văn T1.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất của nguyên đơn Nguyễn Văn T được chấp nhận, bị đơn Trần Văn T1 phải trả giá trị quyền sử dụng đất nên bị đơn Trần Văn T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là: **46.189.920 đồng** $\times 5\% = 2.204.296 \text{ đồng}$. Tuy nhiên ông Trần Văn T1 là người cao tuổi nên Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV để miễn nộp tiền án phí cho ông Trần Văn T1.

[4] Về chi phí tố tụng: Theo phiếu thu của Tòa án ông Nguyễn Văn T đã nộp tạm ứng là 18.000.000 đồng. Căn vào phiếu chi của Tòa án và Hóa đơn giá trị gia tăng thì chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản và chi phí tố tụng là: 16.597.137 đồng. Các chi phí này ông Nguyễn Văn T nộp tạm ứng và đã thanh toán xong. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn Trần Văn T1 phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo quy định tại Khoản 1 Điều 157, Khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự là 15.697.137 đồng.

Đối với ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng tại phiên tòa và ý kiến về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa hôm nay là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 9, Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157; Điều 158; Điều 162; Điều 165, Điều 217, Điều 273, Điều 278 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 166 Điều 584, Điều 589 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu bị đơn ông Trần Văn T1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông Thị T2, Trần Thanh T3, Trần Thị Thanh T4 và Hà Thanh V1 trả lại cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị D quyền sử dụng đất lấn chiếm có tứ cận như sau: Hướng Đông giáp: đất ông Trần Văn T1 đang sử dụng (B) có số đo 29m; Hướng Tây giáp: đất ông Nguyễn Văn T đang sử dụng (A) có số đo 29,1m; Hướng Nam giáp đường T có số đo **0m**; Hướng Bắc giáp: giáp thửa đất số 19 có số đo 0,63m. Đất tọa lạc tại ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Diện tích **9,01m²** trên diện tích đất có tài sản là bức tường 10 có diện tích 166,85m² do ông Trần Văn T1 xây dựng. (ký hiệu là phần C). *(Có sơ đồ vị trí đất kèm theo).*

Ôn định cho ông Trần Văn T1, bà Ông Thị T2, Trần Thanh T3, Trần Thị Thanh T4 và Hà Thanh V1 được quyền sử dụng phần đất có diện tích 9,01m², đất thuộc thửa số 298 tờ bản đồ số 24, đất tọa lạc tại ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất có tứ cận như sau: Hướng Đông giáp: đất ông Trần Văn T1 đang sử dụng (B) có số đo 29m; Hướng Tây giáp: đất ông Nguyễn Văn T đang sử dụng (A) có số đo 29,1m; Hướng Nam giáp đường T có số đo 0m; Hướng Bắc giáp: giáp thửa đất số 19 có số đo 0,63m.

Buộc ông Trần Văn T1 và Ông Thị T2 phải có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị D quyền sử dụng đất có giá trị bằng tiền là **44.085.930** đồng.

Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị D và ông Trần Văn T1, bà Ông Thị T2 được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý, bổ sung, điều chỉnh diện tích quyền sử dụng đất được cấp theo quy định.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn T6 đối với phần diện tích đất tranh chấp thuộc hành lang lộ giới có diện tích là 0,2 m² Đất tọa lạc tại ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng ký hiệu (D), có tứ cận: Hướng Đông giáp: đất ông Trần Văn T1 đang sử dụng (B) có số đo 3.9m + 1.9m; Hướng Tây giáp: đất ông Nguyễn Văn T đang sử dụng (A) 3.9m + 1.91m; Hướng Nam giáp đường T có số đo 0,14m; Hướng Bắc giáp: giáp thửa đất phần

đất tranh chấp (C) có số đo 0 m Đất tọa lạc tại ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: ông Trần Văn T1, bà Ong Thị T2 được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn Trần Văn T1 và bà Ong Thị T2 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo Biên lai số 0005581 ngày 28/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Xuyên.

3. Chi phí thẩm định, định giá tài sản ông Trần Văn T1 và bà Ong Thị T2 phải chịu là 16.597.137 đồng. Do ông Nguyễn Văn T đã thanh toán nên ông Trần Văn T1 và bà Ong Thị T2 có nghĩa hoàn trả lại toàn bộ số tiền chi phí định giá, đo đạc nêu trên cho ông Nguyễn Văn T.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền yêu cầu thi hành án, thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKS Mỹ Xuyên;
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- Chi cục T.H.A dân sự huyện Mỹ Xuyên,
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Minh Toàn