

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CON CUÔNG
TỈNH NGHỆ AN**

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

Bản án số: 06/2023/DS-ST
Ngày: 24 - 5 - 2023 V/v “Tranh
chấp quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CON CUÔNG - TỈNH NGHỆ AN

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hà Văn Hải.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà La Thị Huyền.

Ông Đào Xuân Thanh.

Thư ký phiên tòa: Ông Quang Lương Hùng - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Con Cuông, tỉnh Nghệ An.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Con Cuông, tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Xuân - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 5 năm 2023 tại nhà văn hóa khối 1, thị trấn Con Cuông, huyện Con Cuông, tỉnh Nghệ An xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số: 19/2022/TLST-DS ngày 18 tháng 10 năm 2022 về tranh chấp về quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 20/2023/QĐXX-ST ngày 06 tháng 4 năm 2023 và quyết định hoãn phiên tòa số 307/2023/QĐST-DS ngày 26/4/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Nguyễn Đình V, sinh năm 1981. Có mặt.

Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1984. Có mặt.

Đều có địa chỉ: Bản TrTh, xã YKh, huyện CC, tỉnh Nghệ An.

Bị đơn: Ông Nguyễn Đức X, sinh năm 1953. Có mặt.

Bà Đặng Thị H, sinh năm 1952. Vắng mặt. (Ủy quyền toàn bộ tham gia tố tụng cho ông Nguyễn Đức X).

Đều có địa chỉ: Bản TrTh, xã YKh, huyện CC, tỉnh Nghệ An.

Người làm chứng: 1. Ông Nguyễn Khắc S, sinh năm 1966. Vắng mặt.

Địa chỉ: Khối 5, thị trấn CC, huyện CC, tỉnh Nghệ An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 11/8/2022, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn Nguyễn Đình V trình bày:

Năm 2011 tôi và chị Nguyễn Thị T mua của anh Nguyễn Khắc S, trú tại khối 5, thị trấn CC, huyện CC, tỉnh Nghệ An 01 (một) thửa đất để rừng trồng keo,

đến năm 2017 thì được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH00305 ngày 08/12/2017 diện tích là 36003M² tại thửa số 151 tờ bản đồ số 01 có địa chỉ tại Khe Tín, xã Yên Khê, huyện Con Cuông, tỉnh Nghệ An. Trong tổng diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Nguyễn Đức X và bà Đặng Thị H đã lấn chiếm sử dụng 5354.8m² để trồng chè và các cây cối khác. Chúng tôi đã nhiều lần đề nghị ông X bà H trả lại cho chúng tôi nhưng không được, tại cấp chính quyền UBND xã hòa giải nhưng không thành. Vì vậy chúng tôi khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Đức X và bà Đặng Thị H phải trả lại diện tích đã lấn chiếm là 5354.8m² thuộc thửa đất số 151, tờ bản đồ số 01 có địa chỉ tại bản Khe Tín, xã Yên Khê, huyện Con Cuông, tỉnh Nghệ An, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00305 ngày 08/12/2017.

Về án phí và các chi phí tố tụng khác: Yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Đức X và bà Đặng Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn chị Nguyễn Thị T trình bày: Chị T thống nhất như ý kiến của nguyên đơn Nguyễn Đình V trình bày, ngoài ra chị không có bổ sung thêm ý kiến gì.

Quá trình giải quyết vụ kiện và tại phiên toà bị đơn ông Nguyễn Đức X trình bày:

Năm 1984 gia đình tôi lên sinh sống tại khu vực bản Trung Chính, xã Yên Khê, hiện nay là bản Trung Thành, xã Yên Khê, huyện Con Cuông. Khi lên sinh sống thì gia đình chúng tôi có tiến hành khai hoang vùng đất đồi tại khu vực đồi thuộc Khe Tín để trồng các loại cây chè, mít, tre và cây lương thực theo thời vụ. Tại diện tích đất ông Nguyễn Đình V hiện nay đang tranh chấp khởi kiện đòi của gia đình tôi là đất chúng tôi khai hoang và sử dụng đã từ lâu. Diện tích đất theo đo đạc là 5354.8m² là đất của gia đình tôi khai hoang sử dụng từ trước đến nay, anh V là người mua lại đất với ông Nguyễn Khắc S, còn ông S lại mua từ anh Nguyễn Đức H, anh H là người được anh Nguyễn Đức Tr (đã chết) tặng cho khi thời điểm còn sống, từ trước các chủ sở hữu của toàn bộ đất anh Nguyễn Đình V và diện tích đất 5354.8m² hiện nay đang tranh chấp với tôi thì những chủ trước không ai có ý kiến hay tranh chấp gì với gia đình chúng tôi. Diện tích đất đang tranh chấp có diện tích 5354.8m² hiện nay gia đình tôi chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Nhà nước chưa cấp cho chúng tôi, còn đối với anh V có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đang tranh chấp như thế nào và từ khi nào thì tôi không biết. Hiện nay trên diện tích đất 5354.8m² đang tranh chấp tôi đang

trồng cây chè với diện tích 1397,7 M² tại thửa số 551, bản đồ số 9 và 06 bụi mít, 07 bụi tre và 02 cây lâm nghiệp. Nay anh V và chị T khởi kiện yêu cầu tôi trả lại diện tích đất đang tranh chấp đó tôi không đồng ý, vì đó là đất của gia đình chúng khai hoang, và trên đất này đang có cây chè và các loại cây khác của chúng tôi.

Về án phí và chi phí tố tụng: Anh Nguyễn Đình V và chị Nguyễn Thị T là người yêu cầu khởi kiện nên đề nghị Tòa án buộc nguyên đơn anh Nguyễn Đình V và chị Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/12/2022 xác định: Thửa đất 151 tờ bản đồ số 01 có địa chỉ tại Khe Tín, xã Yên Khê, huyện Con Cuông, tỉnh Nghệ An, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH00305 ngày 08/12/2017 diện tích là 36003M² có tứ cận như sau: Phía bắc giáp đất ở của thôn Trung Thành, xã Yên Khê; Phía đông giáp Khe Tín; Phía nam giáp đất rừng bà Lê Thị Thanh; Phía Tây giáp đất rừng của ông Nguyễn Đình Lễ; Phần đất tranh chấp ông Nguyễn Đức X và bà Đặng Thị H đang sử dụng có diện tích 5354.8m² có các cây cối như sau: Diện tích trồng cây chè 1.397.7m²; Cây mít 06 bụi x 19 cây = 114 cây; Cây tre 7 bụi x 21 cây = 147 cây; 02 cây lâm nghiệp bán kính 7-10cm.

Kết quả định giá tài sản ngày 19/12/2022 trị giá phần đất rừng đang tranh chấp 5354.8m² x 4.500 đồng/m² = 24.096.600 đồng; Trị giá cây cối trên phần đất đang tranh chấp: Cây chè 1.397.7m² x 4.000 đồng/ m² = 5.590.800 đồng; Cây mít 06 bụi x 19 cây = 114 cây x 10.000 đ/cây = 1.140.000 đồng; Cây tre 7 bụi x 21 cây = 147 cây x 10.000.000 đ/cây = 1.470.000 đồng; 02 cây lâm nghiệp bán kính 7-10cm x 25.000 đồng/cây = 50.000 đồng.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Con Cuông phát biểu ý kiến theo quy định tại Điều 262 Bộ luật tố tụng dân sự như sau:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử: quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: nguyên đơn, bị đơn chấp hành đúng quy định của pháp luật quy định tại Điều 70, 71, 72, 73 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 164, khoản 1 Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166, 189 của Bộ luật dân sự; Điều 135, 166; 170; 202, 203 của Luật Đất đai 2013: chấp nhận khởi kiện của anh Nguyễn Đình V và chị Nguyễn Thị T, buộc ông Nguyễn Đức X và bà Đặng Thị H phải trả lại diện tích 5354.8m² đã lấn chiếm cho anh Nguyễn Đình V và chị Nguyễn Thị T; Giao cho anh Nguyễn Đình V và chị Nguyễn Thị T được quyền sử dụng diện tích cây chè 1.397.7m²; 06 bụi

cây mét x 19 cây = 114 cây; 7 bụi cây tre x 21 cây = 147 cây; 02 cây lâm nghiệp bán kính 7-10cm; anh Nguyễn Đình V và chị Nguyễn Thị T phải có trách nhiệm bồi thường trị giá tài sản được hưởng lợi cho ông Nguyễn Đức X và bà Đặng Thị H số tiền 8.250.800 đồng; Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Đức X và bà Đặng Thị H phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản;

Về án phí: Buộc ông Nguyễn Đức X và bà Đặng Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn anh Nguyễn Đình V và chị Nguyễn Thị T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông Nguyễn Đức X và bà Đặng Thị H cư trú tại bản Trung Thành, xã Yên Khê, huyện Con Cuông, tỉnh Nghệ An trả lại diện tích đất đã lấn chiếm nên theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 203 của Luật đất đai năm 2013, Tòa án nhân dân huyện Con Cuông, tỉnh Nghệ An thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền quy định của pháp luật.

Về tư cách tham gia tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn Nguyễn Đức X và bà Đặng Thị Hanh, quá trình giải quyết vụ án bà Đặng Thị H do tuổi già sức yếu không thể tham gia trong quá trình giải quyết vụ án nên đã ủy quyền toàn bộ cho ông Nguyễn Đức X tham gia giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ bằng biện pháp lấy lời khai của đương sự, xác minh, tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay có sự tham gia của Viện kiểm sát nhân dân theo quy định tại khoản 2 Điều 21 của Bộ luật tố tụng dân sự là phù hợp, đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Năm 2011 anh Nguyễn Đình V và chị Nguyễn Thị T mua của anh Nguyễn Khắc S, trú tại khối 5, thị trấn Con Cuông, huyện Con Cuông, tỉnh Nghệ An 01 (một) thửa đất rừng để trồng keo, đến năm 2017 thì được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH00305 ngày 08/12/2017 diện tích là 36003M² tại thửa số 151 tờ bản đồ số 01 có địa chỉ tại Khe Tín, xã Yên Khê, huyện Con Cuông, tỉnh Nghệ An. Trong tổng diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Nguyễn Đức X và bà Đặng Thị H đã lấn chiếm sử dụng 5354.8m² để trồng chè và các cây cối khác. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy rằng: Năm 2011 anh V và chị T mua lại

thửa đất rừng của anh Nguyễn Khắc S, đến năm 2017 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định, các ranh giới được xác định cụ thể, phía đông giáp khe tín và bên cạnh là phần đất của ông Nguyễn Đức X và bà Đặng Thị H đang sử dụng canh tác; Nguyên đơn quá trình mua lại thửa đất đã được người bán xác định ranh giới đối với thửa đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo ý kiến hòa giải tại Ban quản lý bản Trung Thành xác định các thửa đất được chia và xác định mốc ranh giới là từ trên đỉnh đồi đi xuống đến chân đồi, cụ thể là Khe Tín phần đất tranh chấp là giáp với đất của ông X và bà H canh tác nên ông X đã lấn chiếm sang bên thửa đất của anh V và chị T. Quá trình giải quyết vụ án bị đơn Nguyễn Đức X trình bày ông đã tự khai hoang phần đất đang tranh chấp với anh V và chị T là từ năm 1984 cho đến nay, tuy nhiên phần đất đó không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông chỉ biết theo cán bộ đo đạc thuộc thửa số 551, bản đồ số 9 mà gia đình ông được giao quản lý sử dụng. Bị đơn không được ra được chứng cứ phù hợp đối với phần đất tranh chấp mà ông X đang sử dụng. Từ kết quả xem xét thẩm định tại chỗ cho thấy diện tích đất toàn bộ thửa đất mà anh Nguyễn Đình V và chị Nguyễn Thị T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 36003M² tại thửa số 151 tờ bản đồ số 01 có địa chỉ tại Khe Tín, xã Yên Khê, huyện Con Cuông, tỉnh Nghệ An bao gồm cả diện tích đất mà ông X đang sử dụng.

Như vậy việc ông X lấn chiếm thửa đất của gia đình anh V và chị T đã xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của anh V và chị T vì đã không tuân thủ theo quy định của pháp luật. Từ những nhận định nêu trên, HĐXX căn cứ vào ý kiến của đại diện viện kiểm sát, ý kiến của các đương sự tại phiên tòa, căn cứ vào các tài liệu thu thập được có trong hồ sơ vụ án, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Đình V và chị Nguyễn Thị T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Đức X và bà Đặng Thị H phải trả 5354.8m² đất lấn chiếm tại thửa đất số 151 tờ bản đồ số 01 có địa chỉ tại Khe Tín, xã Yên Khê, huyện Con Cuông, tỉnh Nghệ An là có căn cứ để chấp nhận.

Đối với diện tích cây chè các loại cây trên đất gồm Cây chè 1.397.7m² x 4.000 đồng/ m² = 5.590.800 đồng; Cây mét 06 bụi x 19 cây = 114 cây x 10.000 đ/cây = 1.140.000 đồng; Cây tre 7 bụi x 21 cây = 147 cây x 10.000.000 đ/cây = 1.470.000 đồng; 02 cây lâm nghiệp bán kính 7-10cm x 25.000 đồng/cây = 50.000 đồng. Tổng giá trị cây cối trên đất 8.250.800 đồng là tài sản không thể di dời nên cần chấp nhận giao cho nguyên đơn sử dụng và buộc nguyên đơn phải bồi thường trị giá tài sản theo giá của hội đồng định giá là 8.250.800 đồng cho ông Nguyễn Đức X và bà Đặng Thị H.

[3]. Về chi phí tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn yêu cầu Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản. Tòa án đã tiến hành các thủ tục theo quy định của pháp luật, tổ chức xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản. Tổng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 6.000.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 7.000.000 đồng. Sau khi việc xem xét thẩm định và định giá kết thúc Tòa án đã bàn giao trả lại số tiền 1.000.000 đồng còn lại cho nguyên đơn. Nay yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Đức X và bà Đặng Thị H sẽ phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 164; khoản 1 Điều 165 của Bộ luật tố tụng Dân sự 2015.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Đức X và bà Đặng Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Trả lại số tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn anh Nguyễn Đình V và chị Nguyễn Thị T.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

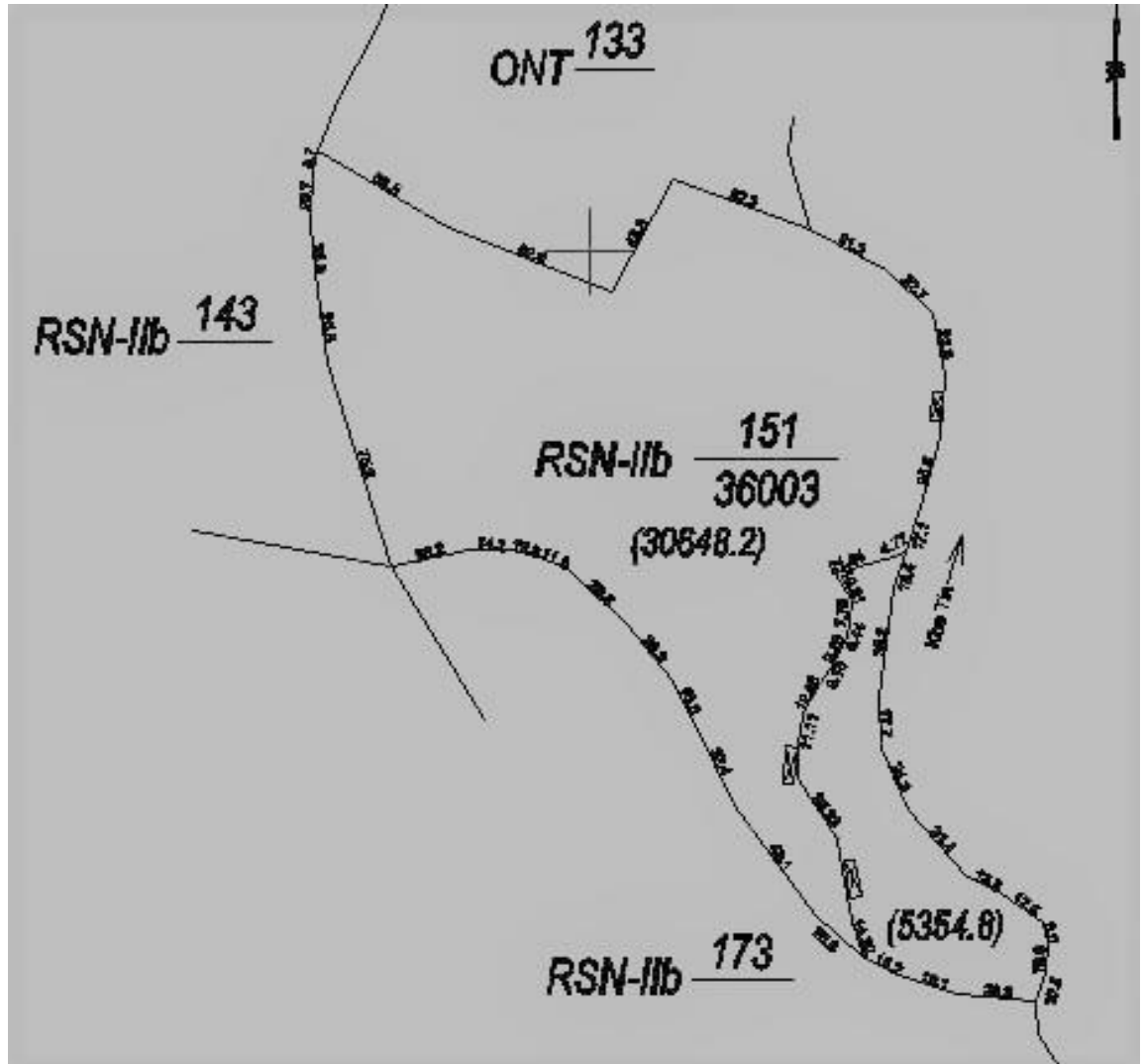
Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 164, khoản 1 Điều 165 của Bộ luật tố tụng Dân sự 2015; Điều 166, 189 của Bộ luật Dân sự; Điều 135, 166, 170, 202, 203 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” của nguyên đơn anh Nguyễn Đình V và chị Nguyễn Thị T.

1. Buộc ông Nguyễn Đức X và bà Đặng Thị H phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 5354.8m² cho anh Nguyễn Đình V và chị Nguyễn Thị T. Tù cận như sau:

Phía Bắc và phía Tây giáp diện tích đất anh Nguyễn Đình V và chị Nguyễn Thị T đang sử dụng; Phía Đông giáp Khe Tín; Phía Nam giáp đất rừng bà Lê Thị Thanh.

Sơ đồ như sau:



Giao cho anh Nguyễn Đình V và chị Nguyễn Thị T được quyền sử dụng diện tích trồng cây chè 1.397.7m²; Cây mét 06 bụi x19 cây = 114 cây; Cây tre 7 bụi x 21 cây = 147 cây; 02 cây lâm nghiệp bán kính 7-10cm.

Anh Nguyễn Đình V và chị Nguyễn Thị T phải có trách nhiệm bồi thường trị giá chênh lệch tài sản cho ông Nguyễn Đức X và bà Đặng Thị H số tiền 8.250.800 đ (Tám triệu hai trăm năm mươi nghìn tám trăm đồng).

2. Về các chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Đức X và bà Đặng Thị H phải chịu 6.000.000 đ (Sáu triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản để trả lại cho anh Nguyễn Đình V và chị Nguyễn Thị T.

3. Về án phí: Buộc ông Nguyễn Đức X và bà Đặng Thị H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho anh Nguyễn Đình V và chị Nguyễn Thị T 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000723 ngày 18 tháng 10 năm 2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Con Cuông.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có mặt có quyền kháng cáo lên Toà án nhân dân tỉnh nghệ An trong hạn 15 ngày kể từ ngày T án sơ thẩm. Bị đơn

vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành 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:

- Tòa án ND tỉnh Nghệ An;
- Các đương sự;
- VKSND H. Con Cuông;
- Chi cục THADS H. Con Cuông;
- Lưu Hồ sơ, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Hà Văn Hải