TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ L** **TỈNH LẠNG SƠN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 08/2022/DS-ST
Ngày 06-5-2022
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, tài sản trên đất và buộc tháo dỡ, di dời tài sản trên đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ L, TỈNH LẠNG SƠN

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Tạ Thị Nhàn

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Dương Việt Hưng

Bà Hoàng Thị Xuân

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Hoàng Mai Trang, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố L, tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Hưng, Kiểm sát viên.

Ngày 06-5-2022, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố L, tỉnh Lạng Sơn xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 50/2021/TLST-DS ngày 04-10-2021 về tranh chấp quyền sử dụng đất, tài sản trên đất và buộc tháo dỡ, di dời tài sản trên đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2022/QĐXXST-DS ngày 10-3-2022, Thông báo chuyển ngày xét xử số 06/TB-TA ngày 16-3-2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 08/QĐST-DS ngày 04-4-2022, Thông báo chuyển ngày xét xử số 09/TB-TA ngày 19-4-2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh L. Địa chỉ: Số XYZ, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà K - luật sư văn phòng luật sư K thuộc đoàn luật sư tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

Bị đơn: Bà P. Địa chỉ: QBC, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà LL - Luật sư của Trung tâm T thuộc đoàn luật sư tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban T, tỉnh Lạng Sơn; địa chỉ: Số GHI, tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện của Ủy ban T, tỉnh Lạng Sơn: Bà H, chuyên viên phòng T, tỉnh Lạng Sơn, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền số 671/QĐ-UBND ngày 31-3-2022); vắng mặt.

2. Anh B. Địa chỉ: Số KLM, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

3. Anh C. Địa chỉ: Số OPQ, tỉnh Lạng Sơn.

4. Chị B. Địa chỉ: Số RST, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

5. Chị P. Địa chỉ: UVS, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

6. Chị Hoàng Thị Hậu. Địa chỉ: Số KLM, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

7. Chị K. Địa chỉ: JKL, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

8. Anh Đ; vắng mặt.

9. Chị N; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: NBG, tỉnh Lạng Sơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 16-7-2021, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 06-9-2021, các bản khai, bản trình bày tiếp theo và tại phiên tòa nguyên đơn, anh L trình bày:

Thửa đất số 06, tờ bản đồ số 21 bản đồ địa chính phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn có nguồn gốc do hợp tác xã giao cho bố, mẹ anh từ những năm 1960. Năm 1999 khi Nhà nước có chủ trương cấp sổ đỏ thì mẹ anh đi kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) mang tên hộ bà V (là mẹ anh). Năm 2016 bố, mẹ và các anh, chị, em trong nhà thống nhất sang tên cho anh thửa đất 06 nêu trên và anh đã được cấp GCNQSDĐ. Thửa đất có một phía tiếp giáp với thửa 05 của hộ bà P, ranh giới giữa hai thửa đất ban đầu có hàng rào cúc tần, năm 2001 gia đình anh phá bụi cúc tần và xây dãy bếp nhưng để lại một phần đất để làm giọt ranh, ở cuối vườn có một hố phân nằm bên ngoài bức tường nhà bếp, cách hố phân khoảng 02 mét có một cây nhãn, từ thời bà ngoại anh đã có. Hiện tại cây nhãn vẫn còn, hố phân đã bị lấp nhưng vẫn còn dấu tích. Hàng năm gia đình anh vẫn hái quả ở cây nhãn đó. Phần đất nằm bên ngoài tường rào về phía đất của nhà bà P gia đình anh vẫn quản lý, sử dụng. Cách đây mấy năm anh sang nói chuyện với gia đình bà P về việc anh thực hiện việc quây hết đất của anh để dễ sử dụng thì gia đình bà P không đồng ý, vì cho rằng phần đất nằm bên ngoài tường rào là thuộc quyền quản lý, sử dụng của gia đình bà, vì vậy xảy ra tranh chấp. Anh đã báo chính quyền địa phương hòa giải nhưng không thành.

Tại đơn khởi kiện, anh đề nghị Tòa án giải quyết công nhận quyền quản lý, sử dụng đối với một phần diện tích đất thuộc thửa 06, tờ bản đồ 21, địa chỉ tại đường C, tổ C, khối Y, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, phần đất tiếp giáp với thửa 05 của gia đình bà P, diện tích đất tạm tính là 71m^2 và 01 cây nhãn; buộc gia đình bà P chấm dứt hành vi tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ do nguyên đơn chỉ, xác định phần đất tranh chấp gồm 03 phần:

S1 = 62,9m^2 nằm toàn bộ trên thửa 06, tờ bản đồ 21;

S2 = 0,9m^2 nằm trên thửa 37, tờ bản đồ số 12;

S3 = 1,6m^2 nằm trên thửa 05, tờ bản đồ 21.

Căn cứ kết quả đo đạc, nguyên đơn xác định phần diện tích đất tranh chấp là S1, đối với các phần diện tích S2, S3 nguyên đơn không có tranh chấp và không yêu cầu Tòa án giải quyết. Đồng thời nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc gia đình bà P chấm dứt hành vi tranh chấp. Đối với cây trồng trên đất, anh yêu cầu được sở hữu 01 cây nhãn, các cây trồng khác còn lại trong quá trình giải quyết vụ án anh yêu cầu bị đơn di dời nhưng do việc di dời không đảm bảo điều kiện sinh trưởng nên anh yêu cầu được sở hữu các cây trồng đó và tự nguyện bồi thường cho bà P giá trị các cây trồng trên căn cứ vào kết quả định giá của cơ quan chuyên môn (vì theo anh các cây đó là cây tự mọc); đoạn bức tiếp giáp giữa thửa 37 và thửa 06, phần nằm trên thửa 06 do gia đình bà P xây, nằm trên đất tranh chấp anh yêu cầu bà P tháo dỡ; đoạn còn lại nằm trên thửa 37 anh không có ý kiến, yêu cầu.

Bị đơn bà P tranh bày: Thửa đất 05, tờ bản đồ số 21, tại địa chỉ khối 4, phường V, thị xã L (nay là thành phố L, tỉnh Lạng Sơn) có nguồn gốc do bố, mẹ chồng của bà để lại. Từ năm 18 tuổi, bà lấy ông S, về làm dâu nhà cụ B và cụ HH thì đã có thửa đất trên. Năm 1982 ông S chết, lúc đó bố, mẹ chồng bà cũng đã chết từ lâu, bà tiếp tục canh tác, trồng rau màu trên thửa đất đó. Sau khi ông S chết được 1-2 năm hai người con gái của bà lấy chồng và theo chồng cư trú ở nhà chồng. Thửa đất 05 tiếp giáp với thửa đất số 06, tờ bản đồ số 21. Hàng năm bà vẫn canh tác trồng rau màu và cây ăn quả trên thửa 05, gần đây bà trồng cây đào, bưởi, táo và đã được hái quả. Đến năm 1999 gia đình bà được cấp GCNQSDĐ thửa 05. Trong quá trình quản lý, sử dụng không xảy ra tranh chấp với bất kỳ ai. Gia đình bà V canh tác, sử dụng thửa đất số 06, tờ bản đồ 21, tiếp giáp với thửa đất của bà. Cách đây khá lâu, bà không nhớ chính xác thời gian, gia đình bà V, anh L đã xây bức tường rào quây toàn bộ thửa đất số 06 và sử dụng cho đến ngày nay. Tháng 6-2021 anh L bất ngờ tranh chấp với gia đình bà một phần diện tích đất tiếp giáp giữa thửa 05 và thửa 06. Anh L cho rằng gia đình bà lấn chiếm phần diện tích khoảng 71m^2 nhưng bà khẳng định phần diện tích tranh chấp đó thuộc quyền quản lý, sử dụng của gia đình bà. Trên phần diện tích đất tranh chấp có 01 nhãn do chính tay bà trồng sau khi về làm dâu được vài năm, hàng năm gia đình bà trực tiếp hái quả, gia đình anh L không có ý kiến gì bao giờ. Trên đất tranh chấp còn có 01 hố phân do chính tay bà đào để đi vệ sinh và lấy phân tưới rau, thời gian cụ thể bà không nhớ, nhưng hiện tại gia đình bà vẫn đang sử dụng hố phân đó. Do đó, bà không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh L.

Chị P, chị B là con gái của bà P trình bày: Các chị đi lấy chồng sớm và sinh sống tại gia đình nhà chồng (chị P lấy chồng năm 1981, chị B lấy chồng năm 1984), phần đất tranh chấp do mẹ các chị là bà P canh tác, sử dụng từ trước đến nay, mọi việc do mẹ các chị quyết định. Các chị không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gì trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị HHH trình bày: Chị là con dâu của bà P, là vợ anh C. Năm 2000 sau khi kết hôn với anh C, chị có đăng ký hộ khẩu về hộ bà P, đến năm 2007 chị tách khẩu. Trong thời gian từ năm 2000 đến

năm 2007 chị thi thoảng có trồng rau màu trên phần đất tranh chấp, nhưng chị không có đóng góp gì và không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến vụ án, mọi việc do mẹ chồng chị là bà P quyết định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các anh C, B là con trai của bà P, chị K là con dâu của bà P, là vợ anh L (anh L đã chết năm 2018) đều từ chối cung cấp lời khai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đ và chị N trình bày: Khoảng năm 2017-2018 anh, chị nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 37, tờ bản đồ số 12 từ bà NN. Thửa 37 tiếp giáp với thửa 05 và thửa 06. Khi anh, chị nhận chuyển nhượng thì trên phần đất tiếp giáp giữa thửa 37 và thửa 06, 05, tờ bản đồ 21 đã có đoạn bức tường xây bằng gạch ba banh, cao khoảng 01m, không biết là do ai xây. Lúc nhận chuyển nhượng chưa đo đạc thực tế, cụ thể. Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng anh đã được cấp GCNQSDĐ, hiện tại vợ chồng anh vẫn chưa thực hiện thủ tục chuyển đổi mục đích từ đất vườn sang đất ở. Từ lúc nhận chuyển nhượng cho đến nay, vợ chồng anh vẫn chưa sử dụng. Sau khi được Tòa án cho xem kết quả đo đạc ngày 10-01-2022 trong vụ án tranh chấp giữa anh L và bà P thì anh, chị được biết là bức tường kia đã xây lấn sang thửa đất 37 diện tích 0,9m^2. Anh, chị xác định không có yêu cầu gì trong vụ án này. Sau này, nếu có tranh chấp phần diện tích 0,9m^2 và bức tường nêu trên thì anh, chị sẽ yêu cầu Tòa án giải quyết bằng vụ án khác. Do đó, anh, chị đề nghị vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc và tất cả các phiên xét xử đối với vụ án này.

Người làm chứng ông Hoàng Văn S trình bày: Ông là hàng xóm của bà P và anh L ở khối 4, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Ông đồng thời là chi hội trưởng hội nông dân khối Z, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn từ năm 1989 đến tháng 9-2021 do tuổi cao, sức khỏe kém nên ông xin thôi không làm chi hội trưởng hội nông dân nữa. Ông sinh ra và lớn lên ở khối Z phường V từ nhỏ cho đến giờ. Ông không có mâu thuẫn gì với gia đình bà P và gia đình anh L. Về nguồn gốc hai thửa đất giáp nhau giữa nhà bà P và nhà anh L, trước đây từ những năm 1959 - 1960 hợp tác xã chia cho các hộ dân, gọi là đất phần trăm, gia đình tự làm, tự hưởng, không phải đóng thuế. Hộ gia đình bà P trồng rau màu trên thửa 05, vì không có nước để trồng lúa. Hộ gia đình bà V (mẹ anh L) trồng rau màu trên thửa 06. Cách đây gần 10 năm, gia đình bà V xây bức tường có để lại một phần diện tích đất ngoài bức tường, nhưng phần đất đó vẫn thuộc về gia đình bà V. Ở phía cuối thửa đất (nằm phía ngoài tường rào) có 01 hố phân do hộ gia đình bà V đào từ những năm làm hợp tác xã, khi ông lớn lên đã thấy hộ gia đình bà V sử dụng hố phân đó. Đó là hố ủ phân hữu cơ khá to, khoảng 4m^2 bề mặt, còn chiều sâu thì không rõ. Hố phân nằm ngay cạnh cây nhãn to, khi ông lớn lên đã thấy cây nhãn to bằng cái thùng. Hố phân thì nằm trên mặt phẳng, còn cây nhãn ban đầu cũng nằm trên mặt phẳng, sau đó người làm vườn đã tác động ủ chất thải, rác rưởi, cỏ, gạch ngói vào gốc cây nên hình thành cái ụ ở đó. Cây nhãn do ai trồng thì ông không biết vì khi ông lớn lên đã thấy. Ông nghĩ cây nhãn đó mọc tự nhiên, quả không ngon và ít quả, lẻ tẻ. Khi bà V còn khỏe mạnh thì ông thấy bà V có thu hái quả. Từ khi nhà anh L xây nhà hàng thì cây nhãn cũng bỏ không, không hái quả, cũng không chăm sóc, bẻ cành, tỉa lá nên cây ra quả không nhiều. Sau khi nhà anh L xây dựng nhà hàng thì gia đình bà V, anh L

không canh tác màu nữa, hố phân đó cũng không sử dụng. Sau đó mấy năm gần đây thì xảy ra tranh chấp giữa nhà bà P và nhà anh L. Ông chỉ biết trước đây gia đình bà V vẫn sử dụng phần đất đó và thu hái quả ở cây nhãn, không xảy ra tranh chấp với ai. Hố phân của nhà bà V chắc chắn vẫn còn dấu tích mặc dù bây giờ đã bị lấp vì hố phân đó làm rất kỳ công, phải đào sâu, nện chặt, toàn bộ hố phân làm bằng đất nện vôi.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng hòa giải không thành.

Tại phiên tòa:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Căn cứ kết quả giám định việc cấp GCNQSDĐ đối với thửa 05 và thửa 06 cho thấy đã đảm bảo đúng quy định. Quá trình quản lý, sử dụng thửa đất và cây nhãn của gia đình nguyên đơn đã được người làm chứng xác nhận. Đối với các cây trồng khác trên đất, có thể là cây tự mọc nhưng phía nguyên đơn đề nghị được sở hữu và tự nguyện bồi thường giá trị cây trồng cho gia đình bị đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Việc bà P trồng các cây trên phần đất tranh chấp tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ đã thể hiện rõ, các bên không ai có khiếu nại gì, thể hiện bà P trồng cây là có căn cứ. Nếu nguyên đơn được công nhận quyền quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp thì đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết việc bồi thường giá trị cây cho bà P. Ngoài ra bà P là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn án phí, bà P cũng đã có ý kiến tại biên bản lấy lời khai nên đề nghị Hội đồng xét xử miễn án phí cho bà P.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố L có ý kiến về việc chấp hành pháp luật tố tụng như sau: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký chấp hành đúng quy định của pháp luật về trình tự, thủ tục giải quyết vụ án. Nguyên đơn đã chấp hành nghiêm túc quy định về việc viết bản khai, tham gia phiên họp, phiên tòa và cung cấp tài liệu, chứng cứ theo quy định. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không chấp hành quy định về tham gia phiên họp, phiên tòa theo quy định.

Về nội dung vụ án: Đất tranh chấp nằm giáp ranh giữa thửa 05 và thửa 06, tờ bản đồ 21. Thửa 06 nguồn gốc do Hợp tác xã giao cho hộ bà V, năm 2016 gia đình bà V tặng cho anh L. Việc quản lý, sử dụng thửa đất của gia đình anh L là có căn cứ, phù hợp với lời khai của người làm chứng, nhưng việc sử dụng đất bị gián đoạn. Theo lời trình bày của bà P thì trên đất tranh chấp có hố phân do bà P đào và hiện nay vẫn sử dụng. Tuy nhiên, xem xét thực địa cho thấy sát phần đất tranh chấp có một hố phân tự đào xây quây bằng gạch đỏ, cao khoảng 1 đến 1,2 mét hiện gia đình bà P vẫn đang sử dụng nhưng nằm ngoài phần đất tranh chấp. Hồ sơ cấp GCNQSDĐ đối với thửa 05 và thửa 06 đều đảm bảo đúng quy định. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 10-01-2022 xác định đất tranh chấp nằm toàn bộ trên thửa 06 của anh L. Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 271 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 158, 164, 166, 175, 176 Bộ luật Dân sự; Điều 203 Luật Đất đai: Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của

nguyên đơn đối với phần diện tích đất đã rút yêu cầu khởi kiện; Nguyên đơn được quyền quản lý, sử dụng phần đất 62,9m^2 thuộc thửa 06 và cây nhãn; buộc bị đơn chấm dứt hành vi tranh chấp phần đất tranh chấp. Đối với các cây trồng còn lại nguyên đơn được quyền sở hữu và thanh toán giá trị cho bị đơn; bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí giám định theo quy định và được miễn tiền án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Phiên tòa mở lần thứ hai, bị đơn, bà P và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các con của bà P đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt; Ủy ban T, anh Đ và chị N vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người này theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

[2] Nguyên đơn anh L khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết công nhận quyền quản lý, sử dụng đối với một phần diện tích đất thuộc thửa 06, tờ bản đồ 21, địa chỉ tại đường đường C, tổ C, khối Y, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn và 01 cây nhãn trên đất. Buộc gia đình bà P chấm dứt hành vi tranh chấp quyền sử dụng đất, tài sản trên đất nêu trên và di dời toàn bộ các cây trồng đã trồng trái phép trên đất. Căn cứ quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

[3] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và các tài liệu khác có trong hồ sơ thì đất tranh chấp có diện tích 62,9m^2, nằm toàn bộ trên thửa 06, tờ bản đồ số 21, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Trên đất tranh chấp có 01 cây nhãn, đường kính lớn hơn 30cm; 04 cây cám, đường kính 10 - 20cm; 10 cây nhãn con mọc, sát nhau, cách nhau khoảng 5 - 10cm; 01 cây xoan đường kính 10 - 20cm; 01 gốc xoan đã chặt; 01 gốc nhãn mục; 01 cây ổi, đường kính 10cm; 03 cây đào đường kính 2 - 5cm; 01 cây móc mật đường kính 10 - 15cm; 01 cây đào, đường kính 5 -10cm.

[4] Hộ gia đình bà P và gia đình bà V (mẹ của nguyên đơn L) là hàng xóm, có hai thửa đất liền kề nhau. Hộ gia đình bà P quản lý, sử dụng thửa đất 05, hộ gia đình bà V quản lý, sử dụng thửa 06, cùng thuộc tờ bản đồ số 21, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Năm 1999 cả hai hộ gia đình được cấp GCNQSDĐ đối với hai thửa nêu trên. Xét hồ sơ cấp GCNQSDĐ của hai thửa trên, thấy:

[4.1] Đối với hồ sơ cấp GCNQSDĐ thửa 05, thành phần hồ sơ gồm có: Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của hộ bà P gửi UBND phường Vĩnh Trại, đề ngày 26-3-1999, đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích 1539,6m^2 gồm 03 thửa đất, trong đó có thửa số 05 tờ bản đồ địa chính số 21. Đối chiếu quy định tại Phần 2 Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục địa chính thì thành phần hồ sơ xin cấp GCNQSD đất của hộ bà P đảm bảo quy định của pháp luật. Về trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ đối với thửa 05 cho hộ bà P đã đầy đủ các bước. Do đó, có căn cứ khẳng định việc UBND thị xã Lạng

Sơn (nay là UBND thành phố L) cấp GCNQSD đất vào sổ cấp Giấy CN.QSSD đất số H-00173 QSDĐ/134/1999/QĐ-UB(H) cho hộ bà P là đảm bảo quy định của pháp luật, đúng thẩm quyền quy định tại Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC ngày 16-3-1998 của Tổng cục địa chính; đúng chủ sử dụng đất theo hồ sơ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất.

[4.2] Tương tự đối với hồ sơ cấp GCNQSDĐ thửa 06 cho hộ bà V về thành phần hồ sơ gồm có: Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của hộ bà V gửi UBND phường Vĩnh Trại, đề ngày 25-5-1998, đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích thửa 06, tờ bản đồ địa chính số 21. Đối chiếu quy định tại Phần 2 Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC ngày 16-3-1998 của Tổng cục địa chính thì thành phần hồ sơ xin cấp GCNQSD đất của hộ bà P đảm bảo quy định của pháp luật. Về trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ đối với thửa 06 cho hộ bà V đảm bảo đầy đủ các bước. Do đó, khẳng định việc UBND thị xã Lạng Sơn (nay là UBND thành phố L) cấp GCNQSD đất vào sổ cấp GCNQSSD đất số H-00009 QSDĐ/86/1999/QĐ-UB(H) cho hộ bà V là đảm bảo quy định của pháp luật, đúng thẩm quyền quy định tại Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC ngày 16-3-1998 của Tổng cục địa chính; đúng chủ sử dụng đất theo hồ sơ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất.

[4.3] Năm 2016, các thành viên hộ gia đình bà V đã thực hiện thủ tục tặng cho thửa 06 nêu trên cho con trai là anh L, ngày 30-11-2016 anh L đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp GCNQSDĐ thửa 06, vào sổ cấp số CS-04457. Căn cứ hồ sơ cấp GCNQSDĐ thửa 06 cho anh L cho thấy việc cấp GCNQSDĐ đối với thửa 06 cho anh L đã đảm bảo quy định.

[5] Như vậy, việc cấp GCNQSDĐ đối với thửa 05 và thửa 06 cùng thuộc tờ bản đồ số 21 đã đảm bảo quy định của pháp luật, đúng thẩm quyền; đúng chủ sử dụng đất theo hồ sơ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, phù hợp với Kết luận giám định của Giám định viên.

[6] Về quá trình quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp, bản thân bà P và các con gái, con dâu bà P đều khẳng định các con của bà P không có đóng góp, không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gì trong vụ án. Xét lời khai của bà P tại biên bản lấy lời khai ngày 28-10-2021, bà P trình bày phần đất tranh chấp có 01 hố phân do chính tay bà P đào để đi vệ sinh và lấy phân tưới rau, thời gian cụ thể bà không nhớ, nhưng hiện tại gia đình bà vẫn đang sử dụng hố phân đó. Tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 10-01-2022 cho thấy, sát phần đất tranh chấp có một hố phân tự đào đã cũ, xây quây ba phía bằng gạch đỏ, cao khoảng 01 mét nhưng nằm ngoài phần diện tích đất tranh chấp, thuộc về thửa 05. Cũng tại biên bản lấy lời khai ngày 28-10-2021 bà P trình bày trên thửa 05 bà đã trồng các cây đào, bưởi, táo nhưng kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện trên phần đất tranh chấp chỉ có cây đào, không có cây bưởi, táo (các cây này được trồng rải rác trên thửa 05 nhưng nằm ngoài phần đất tranh chấp và có đường kính lớn hơn các cây trồng có trên phần đất tranh chấp).

[7] Mặt khác, xét lời khai của người làm chứng ông Trương Văn Sít hoàn toàn phù hợp với hồ sơ cấp GCNQSDĐ cũng như hiện trạng xem xét, thẩm định tại chỗ, cụ thể: Ông Trương Văn S khai nguồn gốc thửa đất 05, 06 do Hợp tác xã

giao những năm 1959-1960, phù hợp với hồ sơ cấp GCNQSDĐ của hộ bà V. Hiện trạng cây nhãn đang tranh chấp nằm ở vị trí cao hơn so với phần đất xung quanh, phù hợp với lời trình bày của ông S về quá trình quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp, do người làm vườn đã tác động ủ chất thải, rác rưởi, cỏ, gạch ngói vào gốc cây nên hình thành cái ụ ở đó.

[8] Đối với hố phân, nguyên đơn trình bày, thời gian gần đây gia đình không dẫn chất thải qua đó nữa nên không còn dấu vết đường ống dẫn chất thải, hiện trạng hố phân đã bị lấp nhưng tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ và trong quá trình giải quyết vụ án, gia đình bị đơn không hợp tác, cản trở việc đào đất để kiểm tra hố phân nên không có căn cứ để xác định sự tồn tại của hố phân.

[9] Như vậy, việc quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp của gia đình nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với hồ sơ cấp GCNQSDĐ, phù hợp với lời khai của người làm chứng và hiện trạng phần đất tranh chấp. Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc nguyên đơn được quyền quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp gồm 62,9m^2 thuộc thửa 06, tờ bản đồ số 21, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn và được sở hữu 01 cây nhãn đường kính lớn hơn 30cm nằm trên phần đất tranh chấp.

[10] Đối với phần diện tích S2 = 0,9m^2 thuộc thửa 37, tờ bản đồ 12 do anh Đ và chị N đứng tên sử dụng và phần diện tích S3 = 1,6m^2 nằm trên thửa 05, tờ bản đồ 21, nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện nên cần đình chỉ theo quy định.

[11] Đối với tài sản trên đất gồm các cây trồng gồm: Cây nhãn to đường kính lớn hơn 30cm, cả hai bên đều trình bày do mình trồng và hàng năm thu hái quả nhưng bị đơn không đưa ra tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Căn cứ lời khai người làm chứng cũng như quá trình quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp như đã phân tích ở trên, có căn cứ khẳng định cây nhãn thuộc quyền sở hữu của gia đình nguyên đơn. Đối với 10 cây nhãn con, chiều cao thấp hơn 05cm, mọc sát nhau, cách nhau 5-10cm là cây tự mọc, nằm trên phần đất tranh chấp nên đương nhiên thuộc quyền sở hữu của gia đình nguyên đơn; các cây còn lại gồm cây cám, xoan, móc mật, đào, nguyên đơn thừa nhận gia đình nguyên đơn không được trồng. Vài năm trở lại đây do bận việc kinh doanh và chăm sóc mẹ bị ốm, gia đình ít quan tâm đến phần đất đó nên không biết cây tự mọc hay do ai trồng nhưng anh nghĩ là cây tự mọc. Tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ, các cơ quan chuyên môn đã xác định toàn bộ các cây trồng nêu trên nếu di dời sẽ không đảm bảo điều kiện sinh trưởng. Do đó, cần phải giữ lại các cây trồng nêu trên trên đất. Nguyên đơn yêu cầu được sở hữu và tự nguyện bồi thường giá trị các cây trồng nêu trên (trừ cây nhãn to có đường kính lớn hơn 30cm) cho phía bị đơn vì bà P là người cao tuổi, có khó khăn về tài chính nên cần ghi nhận ý kiến trên của nguyên đơn, cụ thể bồi thường giá trị các cây gồm:

[11.1] 04 cây cám đường kính 10-20cm, giá 176.000 đồng.

[11.2] 10 cây nhãn con tự mọc sát nhau, cách 5-10cm, giá 530.000 đồng.

[11.3] 01 cây xoan đường kính 10 - 20cm, giá 66.000đ;

[11.4] 01 cây ổi, đường kính 10cm, giá 33.000đ;

[11.5] 03 cây đào đường kính 2 - 5cm giá 152.000 x 03 = 456.000đ;

[11.6] 01 cây móc mật đường kính 10 - 15cm, giá 577.000đ;

[11.7] 01 cây đào, đường kính 5 -10cm, giá 416.000đ.

[11.8] Tổng 2.254.000 đồng.

[12] Đối với bức tường xây nằm trên thửa 06, theo lời trình bày của bị đơn do gia đình nguyên đơn xây từ rất lâu rồi. Nguyên đơn, anh L cũng thừa nhận anh xây bức tường đó nhưng đã xây không hết phần diện tích đất của thửa 06, mục đích do cuối vườn có một hố phân cũ, hàng ngày gia đình anh vẫn có ống dẫn chất thải thấm qua hố phân, đồng thời gia đình anh để lại một phần diện tích đất nhằm mục đích lấy ánh sáng thông thoáng vào nhà ở. Bức tường này không nằm trên phần đất tranh chấp.

[13] Đối với đoạn bức tường tiếp giáp với thửa 37, gồm 02 đoạn, đoạn PA thuộc phần đất tranh chấp do bà P xây, nguyên đơn yêu cầu bà P tháo dỡ là có căn cứ cần chấp nhận. Đoạn bức tường còn lại là đoạn OP nằm trên thửa 37 thuộc phần diện tích đất S2, nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đ và chị N không có yêu cầu nên Tòa án không xem xét giải quyết.

[14] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, chi phí giám định, tổng chi phí 12.363.000 đồng (gồm chi phí giám định 1.000.000 đồng, chi phí đo vẽ, xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản 11.363.000 đồng). Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí giám định, số tiền 1.000.000 đồng và chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tương ứng với phần diện tích đất nguyên đơn được quyền quản lý, sử dụng. Đối với phần diện tích đất nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện thì nguyên đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, cụ thể: Bị đơn phải chịu 10.928.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và 1.000.000 đồng chi phí giám định; nguyên đơn phải chịu 435.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí nguyên đơn đã nộp. Bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 11.928.000 đồng.

[15] Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm trả thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả được thực hiện theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự.

[16] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí. Đối với phần nguyên đơn tự nguyện bồi thường giá trị cây trồng cho bị đơn thì nguyên đơn phải chịu án phí 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí mà nguyên đơn đã nộp. Bị đơn bà P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền 300.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, khoản 1, 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Uỷ 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. Do bà P sinh năm 1935, là người cao tuổi, đã ý kiến xin miễn tiền án phí tại

biên bản lấy lời khai nên bà P được miễn toàn bộ tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Uỷ 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.

[17] Xét đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và bị đơn, đề nghị nào phù hợp với nhận định trên thì được chấp nhận, đề nghị nào không phù hợp thì không được chấp nhận.

[18] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố L, tỉnh Lạng Sơn có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[19] Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 147, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 158, 164, 166, 257 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ khoản 5 Điều 166, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1, 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Uỷ 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, anh L

1.1. Anh L được quyền quản lý, sử dụng 62,9m^2 đất thuộc thửa số 06, tờ bản đồ số 21, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (phần diện tích S1 trên sơ đồ khu đất tranh chấp) và được quyền sở hữu 01 cây nhãn, đường kính lớn hơn 30cm; 04 cây cám đường kính 10 - 12cm; 10 cây nhãn con, đường kính dưới 01cm; 01 cây xoan đường kính 10 - 20cm; 01 cây ổi, đường kính 10cm; 03 cây đào đường kính 2 - 5cm; 01 cây móc mật đường kính 10 - 15cm; 01 cây đào, đường kính 5 -10cm nằm trong phần diện tích S1, có các đỉnh ABCDEFGHQKLMNP và có các phía tiếp giáp như sau:

Phía Bắc giáp thửa 37, tờ bản đồ 12;

Phía Đông giáp đất nhà anh L (phần còn lại của thửa 06);

Phía Tây giáp đất bà P (phần còn lại của thửa 05);

Phía Nam giáp đất nhà anh L (phần còn lại của thửa 06).

(Có sơ đồ khu đất tranh chấp kèm theo).

1.2. Buộc hộ gia đình bà P tháo dỡ đoạn bức tường, chiều dài 2,02m, nằm trên thửa thửa 06, tờ bản đồ số 21 tiếp giáp với thửa 37, tờ bản đồ số 12 (đoạn

PA trên sơ đồ khu đất tranh chấp) và chấm dứt hành vi tranh chấp quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất được nêu tại mục 1.1.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của anh L về việc anh bồi thường giá trị các cây do bà P trồng, số tiền 2.254.000 đồng (hai triệu hai trăm năm mươi bốn nghìn đồng).

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu công nhận quyền quản lý, sử dụng của anh L đối với 0,9m^2 thuộc thửa 37, tờ bản đồ số 12 và 1,6m^2 thuộc thửa 05, tờ bản đồ 21 phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (phần diện tích S2 và S3 thể hiện trên sơ đồ khu đất tranh chấp).

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, giám định:

Anh L phải chịu 435.000 đồng (bốn trăm ba mươi lăm nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí mà anh Lý Hòang Long đã nộp.

Bà P phải chịu 10.928.000 đồng (mười triệu chín trăm hai mươi tám nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và 1.000.000 đồng (một triệu đồng) chi phí giám định. Số tiền này anh L đã nộp tạm ứng nên bà P có nghĩa vụ hoàn trả cho anh L 11.928.000 đồng (mười một triệu chín trăm hai mươi tám nghìn đồng).

5. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm trả thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả được thực hiện theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự.

6. Về án phí và quyền kháng cáo:

6.1. Về án phí

Bà P được miễn toàn bộ tiền án phí.

Anh L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí đối với số tiền phải bồi thường cho bà P, được trừ vào 5.075.000 đồng (năm triệu không trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0002904 ngày 27-9-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Sau khi khấu trừ hoàn trả cho anh L 4.775.000 đồng (bốn triệu bảy trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

6.2. Về quyền kháng cáo

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày 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 án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Lạng Sơn;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- VKSND TP. Lạng Sơn, T.Lạng Sơn;
- CC THADS TP. Lạng Sơn, T.Lạng Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

Tạ Thị Nhàn