TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TÂY SƠN** **TỈNH BÌNH ĐỊNH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 12/2025/DS-ST
Ngày: 11-6-2025
"*V/v tranh chấp quyền sử dụng đất*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂY SƠN, TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Giang Nam.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Ngô Văn Nghị.
2. Bà Nguyễn Thị Tuyết Dung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Ngọc Nữ - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tây Sơn, tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tây Sơn tham gia phiên tòa: Ông Dương Tấn Phát - Kiểm sát viên.

Trong ngày 11 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Tây Sơn xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 03/2024/TLST-DS ngày 09 tháng 01 năm 2024 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 18/2025/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Dương Văn H, sinh năm 1980 (có mặt);
Địa chỉ: thôn KN, xã B, huyện T, tỉnh Bình Định.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1971 (vắng mặt lần 02);
Địa chỉ: thôn KN, xã B, huyện T, tỉnh Bình Định.

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

+ Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1984 (có mặt); bà Nguyễn Thị Kim H2, sinh năm 1972 (vắng mặt lần 02);
Địa chỉ: thôn KN, xã B, huyện T, tỉnh Bình Định.

+ Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1952; ông Dương Văn H3, sinh năm 1950 (có mặt);

+ Bà Nguyễn Thị Bích T1, sinh năm 1952 (vắng mặt, có đơn);

+ Chị Nguyễn Thị Kim C, sinh năm 1993 (vắng mặt, có đơn).
Cùng địa chỉ: thôn KN, xã B, huyện T, tỉnh Bình Định.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện (về việc tranh chấp quyền sử dụng đất), bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn là ông Dương Văn H trình bày: Ông ngoại ông tên Trương Tấn Đ (tên thường

gọi là Nguyễn Thủy B), bà ngoại ông tên Nguyễn Thị N (chết năm 1991), ông bà ngoại có 02 người con là mẹ ông (bà Nguyễn Thị L1) và cậu đã hy sinh trước giải phóng (liệt sĩ). Sau khi bà ngoại mất, ông ngoại đã kết hôn với bà ngoại kế là Nguyễn Thị Bích T1, sinh được 01 dì tên Nguyễn Thị Kim C. Năm 2018 ông ngoại chết, không để lại di chúc gì.

Thửa đất số 200, tờ bản đồ số 4, diện tích 570m^2 (200m^2 đất ở, 370m^2 đất vườn) tại KN xã B là đất cấp cho hộ ông ngoại, cấp theo Nghị định số 64/CP. Đã được UBND huyện Tây Sơn cấp Giấy chứng nhận QSD đất số 00816 ngày 09/01/1998. Trên thửa đất này có 01 ngôi nhà cấp 4 cũ do ông bà ngoại xây dựng sau giải phóng. Khoảng năm 2000 ông ngoại đã gọi ông (H) về sống tại ngôi nhà và đất này của ông ngoại. Đến năm 2003 ông kết hôn; vợ chồng ông về ở tại nhà đất, còn ông Ngoại thì sống cùng bà ngoại kế tại một nhà khác. Ngày 25/6/2007, ông ngoại và mẹ ông đã làm thủ tục tặng cho vợ chồng ông (Dương Văn H và Nguyễn Thị L) toàn bộ thửa đất trên và nhà ở. Thủ tục tặng cho thực hiện đúng theo quy định pháp luật, vợ chồng ông đã được UBND huyện Tây Sơn cấp Giấy chứng nhận QSD đất số phát hành AH 378804, số vào sổ H00349 ngày 28/8/2007 (đo đạc thành thửa đất số 560, tờ bản đồ số 22, diện tích 570m^2). Từ đó đến nay thì nhà đất vẫn do vợ chồng ông quản lý, sử dụng.

Nằm liền kề phía Tây thửa đất số 560 là thửa đất của ông Nguyễn Văn H1, ranh giới giữa hai thửa đất này là một đường thẳng, đã tồn tại từ thời ông ngoại ông còn sống đến giờ. Trong quá trình sử dụng vợ chồng ông giữ nguyên ranh giới, hình thể thửa đất như trước giờ ông ngoại ông vẫn sử dụng; sở dĩ diện tích đất tăng thêm là do sai số đo đạc. Năm 2022, thực hiện công trình nâng cấp, mở rộng tuyến đường Quốc lộ 19B, UBND huyện Tây Sơn đã thu hồi đất của ông là 47,8m^2 đất trồng cây hàng năm, diện tích còn lại là 522,2m^2. Nhưng ông H1 cho rằng vợ chồng ông lấn chiếm đất ông H1 nên diện tích thửa đất số 560 mới tăng và cản trở vợ chồng ông trong việc sử dụng đất.

Nay ông yêu cầu Tòa án căn cứ các quy định của pháp luật công nhận thửa đất số 560, tờ bản đồ số 22, diện tích thực tế 749,6m^2 là đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông; buộc ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị Kim H2 phải chấm dứt mọi hành vi cản trở vợ chồng ông trong việc sử dụng thửa đất số 560.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Văn H1 trình bày: Ông là anh ruột của ông Dương Văn H. Thửa đất số 724, tờ bản đồ số 22, diện tích 474,2m^2 (200m^2 đất ở, 274,2m^2 đất trồng cây hàng năm khác) là đất ông được tặng cho từ cha là ông Dương Văn H3. Đã làm đầy đủ thủ tục, ông đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H10674 ngày 07/02/2007. Còn thửa đất số 560, tờ bản đồ số 22, diện tích 570m^2 là đất của ông ngoại ông tên Nguyễn Thủy B. Ông, Dương Văn H, Nguyễn Thị M và Dương Kỳ H4 là cháu ngoại của ông Nguyễn Thủy B. Khi ông ngoại còn sống đã họp gia đình nhiều lần nói rằng phần đất còn lại trong thửa đất số 560 sẽ cắt một lô cho em Nguyễn Thị M, vì em M là người khuyết tật, rất khó khăn trong việc lao động, kiếm sống. Nhưng khi ông ngoại mất đi thì ông Dương Văn H bỏ lên Gia Lai sinh sống, không chăm sóc, nuôi dưỡng em M cũng không thờ cúng ông bà. Nay ông yêu cầu ông H phải cắt cho em Nguyễn Thị M 01 lô đất (ngang 5m, dài hết đất) và làm thủ tục

đầy đủ để ra sổ cho em M xong thì ông mới đồng ý ký tất cả thủ tục cho ông H. Đề nghị Tòa án về địa phương xác minh.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị L1 trình bày: ông Nguyễn Thủy B là cha ruột của bà. Khi cha bà đi tập kết thì đổi tên trên giấy tờ là Trương Tấn Đ. Cha bà chết năm 2018, mẹ bà tên Nguyễn Thị N chết năm 1991. Cha mẹ chết không để lại di chúc gì. Cha mẹ bà có 02 con đẻ là bà và anh Nguyễn Văn D (liệt sĩ - mất khoảng năm 1966). Cha mẹ bà không có con riêng, con nuôi nào khác. Còn Nguyễn Văn H1, Nguyễn Thị M, Dương Văn H, Dương Kỳ H4 là con ruột của bà và chồng bà là Dương Văn H3. Nguyễn Thị M là người khuyết tật về mặt trí óc.

Thửa đất số 200, tờ bản đồ số 4, diện tích 570m^2 (200m^2 đất ở, 370m^2 đất vườn) tại KN, xã B là đất cấp cho hộ cha bà. Đã được UBND huyện Tây Sơn cấp Giấy chứng nhận QSD đất số 00816 ngày 09/01/1998. Trên thửa đất này có 01 ngôi nhà cấp 4 cũ do cha mẹ bà xây dựng năm 1976. Khi cha bà còn sống, khoảng năm 1999 cha đã gọi Dương Văn H về sống cùng tại ngôi nhà và đất của cha tại thôn KN, B. Khi đó, cha bà nói là cho Dương Văn H nhà đất tại thửa 200 trên. H và vợ về ở cùng tại nhà đất từ khi kết hôn. Ngày 25/6/2007, cha bà và bà đã làm thủ tục tặng cho vợ chồng Dương Văn H và Nguyễn Thị L toàn bộ thửa đất trên và nhà ở. Thủ tục tặng cho thực hiện đúng theo quy định pháp luật, H và L đã được UBND huyện Tây Sơn cấp Giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ H00349 ngày 28/8/2007 (đo đạc thành thửa đất số 560, tờ bản đồ số 22, diện tích 570m^2). Từ đó đến nay thì nhà đất vẫn do vợ chồng H quản lý.

Còn thửa đất số 200a, tờ bản đồ số 4, diện tích 535m^2 (200m^2 đất ở, 335m^2 đất vườn) tại KN, xã B là đất cấp cho hộ gia đình bà, cấp theo Nghị định số 64/CP. Đã được UBND huyện Tây Sơn cấp Giấy chứng nhận QSD đất số 01768 ngày 09/01/1998. Trước thời điểm làm thủ tục tặng cho đất của cha bà thì chồng bà là Dương Văn H3 đã làm thủ tục tặng cho thửa đất này cho con trai ông bà là Nguyễn Văn H1. Thủ tục tặng cho thực hiện đúng theo quy định pháp luật, H1 đã dược UBND huyện Tây Sơn cấp Giấy chứng nhận QSD đất số H10674 ngày 07/02/2007 (đo đạc thành thửa đất số 724, tờ bản đồ số 22, diện tích 474,2m^2). Tuy khi làm thủ tục tặng cho đất Nguyễn Văn H1 thì bà không có ký hồ sơ, giấy tờ, nhưng bà biết rõ sự việc và cũng đồng ý việc tặng cho này.

Hai thửa đất này thì nằm cạnh nhau, mặt tiền giáp đường quốc lộ 19B. Ranh giới giữa hai thửa đất là có hàng rào cây sống ngăn cách, hai thửa đất sử dụng ổn định, không hề có việc thửa đất của H lấn sang thửa đất của H1. Thửa đất số 560, tờ bản đồ số 22 là đất do cha bà Trương Tấn Đ và bà đã tặng cho vợ chồng Dương Văn H đúng quy định, H sử dụng đất ổn định, không có lấn chiếm gì phần đất của Nguyễn Văn H1. Bà yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết chấp nhận theo yêu cầu của vợ chồng Hội, phần bà không có yêu cầu gì.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Dương Văn H3 trình bày: Hoàn toàn thống nhất như lời khai và yêu cầu của vợ ông là bà Nguyễn Thị L1.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Bích T1 trình bày: Bà là vợ ông Trương Tấn Đ (tên thường gọi là Nguyễn Thủy B). Bà với ông B kết hôn năm 1992 và có 01 con chung tên là Nguyễn Thị Kim C. Thửa đất số 200, tờ bản đồ số 4, diện tích 570m^2 (200m^2 đất ở, 370m^2 đất vườn) tại KN, xã B, huyện T là đất có nguồn gốc là tài sản của ông B và người vợ trước là bà Nguyễn Thị N (chết năm 1991), ngôi nhà trên đất cũng do ông B, bà N xây dựng. Sau khi bà N chết thì nhà nước làm thủ tục giao đất cho hộ gia đình. Khi đó, ông Trương Tấn Đ (Nguyễn Thủy B) đã đi kê khai, làm hồ sơ và đã được cấp đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông B vẫn sống tại nhà đất này. Vào ngày 25/6/2007, ông B và bà Nguyễn Thị L1 (con gái của ông B và bà N) đã làm thủ tục tặng cho vợ chồng Dương Văn H và Nguyễn Thị L toàn bộ thửa đất nói trên và nhà ở. Thủ tục tặng cho thực hiện theo quy định pháp luật, H và L đã dược UBND huyện Tây Sơn cấp Giấy chứng nhận QSD đất số H00349 ngày 28/8/2007 (đo đạc thành thửa đất số 560, tờ bản đồ số 22, diện tích 570m^2). Bà và con gái đều biết rõ sự việc, cũng đồng ý với việc tặng cho này, không có ý kiến khiếu nại gì.

Nay ông Nguyễn Văn H1 tranh chấp, cản trở ông Dương Văn H trong việc sử dụng thửa đất trên thì đề nghị Tòa án nhân dân huyện Tây Sơn xem xét giải quyết theo quy định pháp luật. Phần bà không có yêu cầu gì.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Kim C trình bày: Bà là con gái ông Trương Tấn Đ (tên thường gọi là Nguyễn Thủy B) và bà Nguyễn Thị Bích T1. Bà nghe cha mẹ nói lại là: Thửa đất số 200, tờ bản đồ số 4, diện tích 570m^2 (200m^2 đất ở, 370m^2 đất vườn) tại KN, xã B, huyện T là đất có nguồn gốc là tài sản của cha bà và người vợ trước là bà Nguyễn Thị N (chết năm 1991), ngôi nhà trên đất cũng do cha và bà N xây dựng. Sau khi bà N chết thì nhà nước làm thủ tục giao đất cho hộ gia đình. Khi đó, cha bà - ông Trương Tấn Đ (Nguyễn Thủy B) đã đi kê khai, làm hồ sơ và đã được cấp đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cha vẫn sống tại nhà đất này. Vào ngày 25/6/2007, cha bà và chị là Nguyễn Thị L1 (con gái riêng của cha và vợ trước) đã làm thủ tục tặng cho vợ chồng Dương Văn H và Nguyễn Thị L toàn bộ thửa đất trên và nhà ở. Thủ tục tặng cho thực hiện theo quy định pháp luật, H và L đã được UBND huyện Tây Sơn cấp Giấy chứng nhận QSD đất số H00349 ngày 28/8/2007 (đo đạc thành thửa đất số 560, tờ bản đồ số 22, diện tích 570m^2). Bà và mẹ đều biết rõ sự việc, cũng đồng ý với việc tặng cho này, không có ý kiến khiếu nại gì. Nay ông Nguyễn Văn H1 tranh chấp, cản trở ông Dương Văn H trong việc sử dụng thửa đất trên thì đề nghị Tòa án nhân dân huyện Tây Sơn xem xét giải quyết theo quy định pháp luật. Phần bà không có yêu cầu gì.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị L trình bày: Bà là vợ ông Dương Văn H. Khoảng năm 2003 khi bà kết hôn với ông H thì ông H đang sống tại ngôi nhà và đất (thửa 200) của ông ngoại. Sau khi cưới thì vợ chồng bà về ở tại nhà đất nói trên. Ngày 25/6/2007, ông ngoại và mẹ ông H đã làm thủ tục tặng cho vợ chồng bà (Dương Văn H và Nguyễn Thị L) toàn bộ thửa đất trên và nhà ở. Thủ tục tặng cho thực hiện đúng theo quy định pháp luật, vợ chồng ông bà đã dược

UBND huyện Tây Sơn cấp Giấy chứng nhận QSD đất số phát hành AH 378804, số vào sổ H00349 ngày 28/8/2007 (đo đạc thành thửa đất số 560, tờ bản đồ số 22, diện tích 570m^2). Từ đó đến nay thì nhà đất vẫn do vợ chồng bà quản lý.

Nằm liền kề phía Tây thửa đất số 560 là thửa đất của ông Nguyễn Văn H1, ranh giới giữa hai thửa đất này là một đường thẳng, đã tồn tại từ thời ông ngoại ông còn sống đến giờ. Trong quá trình sử dụng vợ chồng ông bà giữ nguyên ranh giới, hình thể thửa đất như trước giờ ông ngoại ông vẫn sử dụng; sở dĩ diện tích đất tăng thêm là do sai số đo đạc, UBND xã đã hòa giải nói rõ nhưng ông H1 vẫn không chấp nhận. Năm 2022, thực hiện công trình nâng cấp, mở rộng tuyến đường Quốc lộ 19B, UBND huyện T đã thu hồi đất của ông bà là 47,8m^2 đất trồng cây hàng năm, diện tích còn lại là 522,2m^2. Nhưng ông H1 cho rằng vợ chồng ông lấn chiếm đất ông H1 nên diện tích thửa đất số 560 mới tăng và cản trở vợ chồng bà trong việc sử dụng đất.

Nay bà yêu cầu Tòa án căn cứ các quy định của pháp luật buộc ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị Kim H2 phải chấm dứt mọi hành vi cản trở vợ chồng bà trong việc sử dụng thửa đất số 560, tờ bản đồ số 22, diện tích thực tế 749,6m^2.

UBND huyện T có ý kiến:

1. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa đất số 560, tờ bản đồ số 22, diện tích 570m^2 (đo đạc thực tế là 749,6m^2, trong đó có 200m^2 đất ở) cho ông Dương Văn H là đúng quy định pháp luật. Thực hiện theo Nghị định số 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính Phủ về việc giao quyền sử dụng ruộng đất cho hộ gia đình, cá nhân; hộ ông Trương Tấn Đ có hộ khẩu thường trú tại xã B nên được Nhà nước cân đối giao quyền sử dụng tại thửa đất số 200, tờ bản đồ số 4, diện tích 570m^2 (200m^2 đất ở, 370m^2 đất vườn) thuộc thôn KN, xã B, huyện T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00816, do UBND huyện T cấp ngày 09/01/1998. Thửa đất trên tặng cho vợ chồng ông Dương Văn H và bà Nguyễn Thị L, đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H 00349 ngày 28/8/2007; theo số liệu đo đạc bản đồ địa chính - chính quy hệ tọa độ VN2000 là thửa đất số 560, tờ bản đồ số 22, diện tích 570m^2 (200m^2 đất ở, 370m^2 đất trồng cây lâu năm).

Năm 2022, thực hiện công trình Nâng cấp, mở rộng tuyến đường Quốc lộ 19B, UBND huyện T đã Quyết định thu hồi đất của ông Dương Văn H với diện tích 47,8m^2 đất trồng cây hàng năm khác tại thửa đất số 560, diện tích còn lại là 522,2m^2 (200m^2 đất ở, 322,2m^2 đất trồng cây cây lâu năm). Theo đo đạc, diện tích thực tế của thửa đất là 749,6m^2.

2. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa đất số 724, tờ bản đồ số 22, diện tích 474,2m^2 cho ông Nguyễn Văn H1 là đúng quy định pháp luật. Thực hiện theo Nghị định số 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính Phủ về việc giao quyền sử dụng ruộng đất cho hộ gia đình, cá nhân; hộ ông Dương Văn H3 có hộ khẩu thường trú tại xã B nên được Nhà nước cân đối giao quyền sử dụng tại thửa đất số 200a, tờ bản đồ số 4, diện tích 535m^2 (200m^2 đất ở, 335m^2 đất vườn) thuộc thôn KN, xã B, huyện T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00816, do UBND huyện T cấp ngày 09/01/1998. Thửa đất trên tặng cho vợ chồng

ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị Kim H2, đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H 10674 ngày 07/02/2007; theo số liệu đo đạc bản đồ địa chính - chính quy hệ tọa độ VN2000 là thửa đất số 724, tờ bản đồ số 22, diện tích 488m^2 (200m^2 đất ở, 288m^2 đất trồng cây hàng năm khác).

Năm 2022, thực hiện công trình Nâng cấp, mở rộng tuyến đường Quốc lộ 19B, UBND huyện T đã Quyết định thu hồi đất của ông Nguyễn Văn H1 với diện tích 13,8m^2 đất trồng cây hàng năm khác tại thửa đất số 724, diện tích còn lại là 474,2m^2 (200m^2 đất ở, 274,2m^2 đất trồng cây hàng năm khác). Theo đo đạc, diện tích thực tế của thửa đất là 474,2m^2.

3. Ranh giới giữa hai thửa đất số 560 và 724 là một đường thẳng. Theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T năm 2023 thì: diện tích thực tế của thửa đất số 560, tờ bản đồ số 22 là 749,6m^2; diện tích thực tế của thửa đất số 724, tờ bản đồ số 22 là 474,2m^2. Hai thửa đất trên có sự thay đổi về ranh giới sử dụng đất vì năm 2022 ông Dương Văn H đã làm Đơn kiến nghị cơ quan chức năng xác định lại ranh giới sử dụng đất giữa ông với ông Nguyễn Văn H1. UBND xã B đã tiến hành tổ chức kiểm tra, xác định ranh giới và tiến hành hòa giải. Kết quả là hai bên đã xác định được mốc ranh giới sử dụng đất và năm 2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T đo đạc, lập hồ sơ trích đo thực tế, cụ thể:

Hộ ông Dương Văn H và bà Nguyễn Thị L sử dụng thửa đất số 560, tờ bản đồ số 22, diện tích là 749,6m^2 (200m^2 đất ở, 549,6m^2 đất trồng cây lâu năm)

Hộ ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị Kim H2 sử dụng thửa đất số 724, tờ bản đồ số 22, diện tích là 474,2m^2 (200m^2 đất ở, 274,2m^2 đất trồng cây hàng năm khác).

Như vậy, diện tích đất của hộ ông H1 bà H2 vẫn đúng theo diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được UBND huyện Tây Sơn công nhận quyền sử dụng đất (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H 10674 ngày 07/02/2007). Còn diện tích đất của ông H và bà L tại thửa đất số 560 tăng 227,2m^2 là do tính toán sai diện tích.

4. Việc ông Nguyễn Văn H1 cho rằng ông Dương Văn H lấn sang thửa đất số 724 của ông làm tăng diện tích thửa đất số 560 của ông H thì đề nghị Tòa án nhân dân huyện giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên định giá ngày 28/6/2024 và sơ đồ đo vẽ xác định:

- Thửa đất số 560, tờ bản đồ số 22, diện tích 749,6m^2 (200m^2 đất ở, 549,6m^2 đất trồng cây lâu năm).

- Thửa đất số 724, tờ bản đồ số 22 là 474,2m^2 (200m^2 đất ở, 274,2m^2 đất trồng cây hàng năm khác).

Đất ở Quốc lộ 19B (tuyến Gò Găng đi Kiên Mỹ) từ giáp ranh giới thị trấn P đến ranh giới xã BH.

Giá quy định: 3.000.000đ/m^2; giá thị trường: 10.000.000đ/m^2.

Đất vườn hạng 1, vị trí 1, giá quy định: 162.000đ/m^2; giá thị trường: 5.000.000đ/m^2.

- Trên thửa đất số 560, tờ bản đồ số 22 có:

+ 01 ngôi nhà cấp 4, mã hiệu N5, xây dựng từ năm 1976, hiện trạng cũ nát, diện tích 155,9m^2. Đến thời điểm định giá đã hết giá trị khấu hao.

+ Tường rào, mã hiệu TR1; xây dựng năm 2023; cao 0,6m; dài 23,6m; đơn giá: 487.000đ/m^2; Hàng rào kẽm gai mã hiệu TR8; cao 01m; dài 23,6m; đơn giá: 22.000đ/m^2. Giá trị tường rào: 6.035.936 đồng;

(tường rào nằm về phía thửa đất số 560, tờ bản đồ số 22 do vợ chồng ông Dương Văn H xây dựng).

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tây Sơn phát biểu ý kiến: Việc tuân thủ pháp luật tố tụng của Thư ký, Thẩm phán, HĐXX từ khi Tòa thụ lý đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án đúng theo quy định pháp luật; việc chấp hành pháp luật tố tụng của các đương sự đúng theo quy định.

Về nội dung vụ án, đề nghị HĐXX: Căn cứ các Điều Điều 26, 31 của Luật đất đai năm 2024; các Điều 163, 164 của Bộ luật dân sự năm 2015: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn H:

- Công nhận thửa đất số 560, tờ bản đồ 22, diện tích thực tế là 749,6m^2 (200m^2 đất ở, 549,6m^2 đất trồng cây lâu năm) là đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông Dương Văn H, bà Nguyễn Thị L (theo Giấy chứng nhận QSD đất số phát hành AH 378804, số vào sổ H00349 do UBND huyện Tây Sơn cấp ngày 28/8/2007).

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị Kim H2 chấm dứt các hành vi cản trở vợ chồng ông Dương Văn H, bà Nguyễn Thị L trong việc sử dụng, định đoạt thửa đất số 560, tờ bản đồ 22, diện tích 749,6m^2.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn H1 về việc đòi ông Dương Văn H2 phải cắt 01 lô đất (ngang 05m, dài hết đất) thuộc thửa đất số 560, tờ bản đồ số 22 và làm đầy đủ thủ tục cho bà Nguyễn Thị M, cho rằng đây là ý chí của ông ngoại Nguyễn Thủy B vì không có căn cứ, không phù hợp với quy định của pháp luật.

Án phí, chi phí định giá đo vẽ theo quy định.

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 tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bị đơn: ông Nguyễn Văn H1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Nguyễn Thị Kim H2 - vắng mặt lần thứ hai mặc dù đã được triệu tập hợp lệ; Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: bà Nguyễn Thị Bích T1, bà Nguyễn Thị Kim C - vắng mặt nhưng đã có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Theo các chứng cứ do các bên cung cấp, ý kiến của UBND xã B về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất; ý kiến của UBND huyện T, có đủ cơ sở để xác định như sau:

2.1. Thửa đất số 200, tờ bản đồ số 4, diện tích 570m^2 (200m^2 đất ở, 370m^2 đất vườn) thuộc thôn KN, xã B, huyện T có nguồn gốc là do vợ chồng ông Trương Tấn Đ (tên thường gọi là Nguyễn Thủy B), bà Nguyễn Thị N tạo lập.

Thực hiện theo Nghị định số 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính Phủ về việc giao quyền sử dụng ruộng đất cho hộ gia đình, cá nhân; hộ ông Trương Tấn Đ có hộ khẩu thường trú tại xã B đã đăng ký kê khai và được Nhà nước cân đối giao quyền sử dụng tại thửa đất số 200, tờ bản đồ số 4, diện tích 570m^2 (200m^2 đất ở, 370m^2 đất vườn) thuộc thôn KN, xã B, huyện T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00816, do UBND huyện Tây Sơn cấp ngày 09/01/1998. Thửa đất này được tặng cho vợ chồng ông Dương Văn H và bà Nguyễn Thị L, đã được UBND huyện Tây Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H 00349 ngày 28/8/2007. Theo số liệu đo đạc bản đồ địa chính - chính quy hệ tọa độ VN2000 là thửa đất số 560, tờ bản đồ số 22, diện tích 570m^2 (200m^2 đất ở, 370m^2 đất trồng cây hàng năm khác).

Xét thấy: Ông Đ bà N có 02 con chung là bà Nguyễn Thị L1 và ông Nguyễn Văn D (liệt sĩ). Năm 1976 ông Đ xây dựng 01 ngôi nhà cấp 4 trên thửa đất số 200 và quản lý sử dụng đến năm 1991 thì bà N chết. Năm 1992 ông Đ kết hôn với bà Nguyễn Thị Bích T1sinh được 01 con chung là bà Nguyễn Thị Kim C. Tại thời điểm cấp đất hộ ông Đ có 03 nhân khẩu gồm: ông Đ, bà Nguyễn Thị Bích T1 (vợ sau ông Đ) và con gái ông Đ bà T1 là Nguyễn Thị Kim C. Bà N chết không để lại di chúc, ½ đất ở (100m^2) thuộc thửa đất số 560 (cũ: 200) trở thành di sản thừa kế. Năm 2007, ông Đ và bà L1 đã thực hiện thủ tục tặng cho thửa đất này cho vợ chồng ông Dương Văn H và bà Nguyễn Thị L. Bà T1, bà C là người được cấp đất trong hộ biết rõ và đồng ý việc tặng cho này. Bà L1 là người thừa kế theo pháp luật của bà Nguyễn Thị N cũng ký vào Hợp đồng tặng cho, thống nhất tặng cho toàn bộ kỷ phần thừa kế. Như vậy, việc cấp Giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa đất số 560, tờ bản đồ số 22, diện tích 570m^2 (200m^2 đất ở, 370m^2 đất trồng cây lâu năm) cho ông Dương Văn H, bà Nguyễn Thị L là đúng quy định pháp luật.

2.2. Thửa đất số 200a, tờ bản đồ số 4, diện tích 535m^2 (200m^2 đất ở, 335m^2 đất vườn) thuộc thôn KN, xã B, huyện T có nguồn gốc là đất của vợ chồng bà Nguyễn Thị L1, ông Dương Văn H3. Thực hiện theo Nghị định số 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính Phủ về việc giao quyền sử dụng ruộng đất cho hộ gia đình, cá nhân; hộ ông Dương Văn H3 có hộ khẩu thường trú tại xã B đã đăng ký kê khai và được Nhà nước cân đối giao quyền sử dụng tại thửa đất số 200a, tờ bản đồ số 4, diện tích 535m^2 (200m^2 đất ở, 335m^2 đất vườn) thuộc thôn KN, xã B, huyện T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00816, do UBND huyện T cấp ngày 09/01/1998. Thửa đất trên tặng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị Kim H2, đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H 10674 ngày 07/02/2007; theo số liệu đo đạc bản đồ địa chính - chính quy hệ tọa độ VN2000 là thửa đất số 724, tờ bản đồ số 22, diện tích 488m^2 (200m^2 đất ở, 288m^2 đất trồng cây hàng năm khác).

Xét thấy: Tại thời điểm cấp đất, hộ ông Dương Văn H3 gồm có 06 nhân khẩu gồm: ông H2, bà L1, ông Nguyễn Văn H1, ông Dương Văn H1, bà Nguyễn Thị M1 và ông Dương Kỳ H4. Khi thực hiện thủ tục tặng cho chỉ có ông H3 ký vào Hợp đồng tặng cho là chưa phù hợp theo quy định pháp luật. Bà L1 cũng biết việc tặng cho và cũng đồng ý việc này. Tuy nhiên, các bên đương sự không ai yêu cầu giải quyết về tính có căn cứ về việc tặng cho thửa đất số 724 nên HĐXX không xem xét.

[3] Năm 2022, thực hiện công trình Nâng cấp, mở rộng tuyến đường Quốc lộ 19B: UBND huyện T đã Quyết định thu hồi đất của ông Dương Văn H với diện tích 47,8m^2 đất trồng cây lâu năm tại thửa đất số 560; diện tích thửa đất số 560 còn lại theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 522,2m^2 (200m^2 đất ở, 322,2m^2 đất trồng cây lâu năm); UBND huyện T đã Quyết định thu hồi đất của ông Nguyễn Văn H1 với diện tích 13,8m^2 đất trồng cây hàng năm khác thửa đất số 724, diện tích thửa đất số 724 còn lại là 474,2m^2 (200m^2 đất ở, 274,2m^2 đất trồng cây hàng năm khác).

Ranh giới giữa hai thửa đất số 560 và 724 theo bản đồ 299 và bản đồ hệ tọa độ chính quy VN2000 vẫn thể hiện là một đường thẳng. Tuy nhiên, hai thửa đất trên có sự thay đổi về ranh giới sử dụng đất vì năm 2022 ông Dương Văn H đã làm Đơn kiến nghị cơ quan chức năng xác định lại ranh giới sử dụng đất giữa ông H với ông Nguyễn Văn H1. UBND xã B đã tiến hành tổ chức kiểm tra, xác định ranh giới và tiến hành hòa giải. Kết quả là hai bên đã xác định được mốc ranh giới sử dụng đất (ông H thống nhất theo ranh giới mới đã lùi sang phía thửa đất số 560 khoảng 3,5m chiều ngang) và năm 2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T đo đạc, lập hồ sơ trích đo thực tế, cụ thể:

Hộ ông Dương Văn H và bà Nguyễn Thị L sử dụng thửa đất số 560, tờ bản đồ số 22, diện tích 749,6m^2 (200m^2 đất ở, 549,6m^2 đất trồng cây lâu năm), tăng 227,2m^2.

Hộ ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị Kim H2 sử dụng thửa đất số 724, tờ bản đồ số 22, diện tích 474,2m^2 (200m^2 đất ở, 274,2m^2 đất trồng cây hàng năm khác).

Như vậy, diện tích đất của hộ ông H1 bà H2 vẫn đúng theo diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được UBND huyện T công nhận quyền sử dụng đất (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AC 832819, số vào sổ H 10674 ngày 07/02/2007). Còn diện tích đất của ông H và bà L tại thửa đất số 560 tăng 227,2m^2 là do tính toán sai diện tích.

[4] Trong quá trình sử dụng đất tại thửa 560 thì ông Nguyễn Văn H1 đã có hành vi cản trở ông H, bà L trong việc sử dụng đất (tranh chấp cho rằng bị lấn chiếm đất, không ký vào biên bản giáp ranh, …).

Xét thấy: Thửa đất số 560, tờ bản đồ 22, diện tích thực tế là 749,6m^2 là đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông H, bà L. Do đó, việc ông H1 cản trở ông H, bà L trong việc sử dụng đất là vi phạm quy định tại các Điều 26, 31 Luật Đất đai năm 2024. Do vậy, việc ông H, bà L yêu cầu buộc ông H1, bà H2 phải chấm dứt các hành vi cản trở trái pháp luật đến việc sử dụng đất của vợ chồng

ông H, bà L phù hợp với quy định tại các Điều 26, 31 Luật Đất đai năm 2024, các Điều 163, 164 Bộ luật Dân sự năm 2015, nên HĐXX chấp nhận.

Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Văn H1 về việc đòi ông H, bà L phải làm thủ tục cắt cho bà Nguyễn Thị M (chị ruột ông H) 01 lô đất (ngang 05m, dài hết đất) từ thửa đất số 560, làm đầy đủ thủ tục ra sổ cho bà M thì mới đồng ý ký các thủ tục cho ông H; cho rằng đây là ý nguyện của ông Nguyễn Thủy B là không có căn cứ, không phù hợp với các quy định tại các Điều 26, 31 Luật Đất đai năm 2024 nên HĐXX không chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí định giá tài sản, đo vẽ:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; áp dụng Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

+ Ông Nguyễn Văn H1 phải chịu 300.000đ án phí;

+ Ông Dương Văn H không phải chịu án phí; hoàn trả lại cho ông H 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp trước.

- Chi phí định giá tài sản, đo vẽ: ông Dương Văn H tự nguyện chịu số tiền 5.000.000đ - đã nộp xong.

[6] Lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tây Sơn tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của HĐXX.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 147; Điều 227; Điều 228; Khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 26, 31 của Luật đất đai năm 2024;

Áp dụng các Điều 163, 164 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn H:

- Công nhận thửa đất số 560, tờ bản đồ 22, diện tích thực tế là 749,6m^2 (200m^2 đất ở, 549,6m^2 đất trồng cây lâu năm) tại thôn KN, xã B, huyện T, tỉnh Bình Định là thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Dương Văn H, bà Nguyễn Thị L (theo Giấy chứng nhận QSD đất số phát hành AH 378804, số vào sổ H00349 do UBND huyện T cấp ngày 28/8/2007).

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị Kim H2 chấm dứt các hành vi cản trở trái pháp luật đến vợ chồng ông Dương Văn H, bà Nguyễn Thị L trong việc sử dụng thửa đất số 560, tờ bản đồ 22, diện tích 749,6m^2 nói trên.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn H1 về việc đòi ông Dương Văn H phải cắt 01 lô đất (ngang 05m, dài hết đất) thuộc thửa đất số 560, tờ bản đồ số 22 và làm đầy đủ thủ tục cho bà Nguyễn Thị M, cho rằng đây là ý chí của ông

ngoại Nguyễn Thủy B vì không có căn cứ, không phù hợp với quy định của pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm; chi phí định giá, đo vẽ:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn H1 phải chịu án phí với số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng);

- Ông Dương Văn H không phải chịu án phí, hoàn trả lại cho ông H số tiền 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) - tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0003479 ngày 09/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tây Sơn.

2.2. Chi phí định giá tài sản, đo vẽ: Ông Dương Văn H tự nguyện chịu số tiền 5.000.000đ (Năm triệu đồng) - đã nộp xong.

3. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được hoặc niêm yết Bản án.

4. Quyền và nghĩa vụ thi hành án:

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Định;
- VKSND huyện Tây Sơn;
- Chi cục THA dân sự huyện Tây Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Giang Nam