TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ V** **TỈNH P**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 11/2025/DS-ST
Ngày 15/5/2025
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ V, TỈNH P

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị H
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Duy T
Ông Đào Văn K

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Nh - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh P.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố V, tỉnh P tham gia phiên tòa: Bà Dương Thị Thu H - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và 15 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh P xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 120/2023/TLST-DS ngày 26 tháng 6 năm 2023 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 17/2025/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 3 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 18/2025/QĐST-DS ngày 11 tháng 4 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Ông Đỗ N, sinh năm 1950.**
Địa chỉ: Tổ 3B, khu H, phường D, thành phố V, tỉnh P.
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân V, sinh năm 1952; Địa chỉ: Số 01, ngõ 148, phố Minh Lang, phường H, thành phố V, tỉnh P. (Theo giấy ủy quyền ngày 01/6/2023). (Ông Nguyên vắng mặt, ông V có mặt).

- Bị đơn: **Anh Đỗ Cao C, sinh năm 1972.**
Địa chỉ: Tổ 3B, khu H, phường D, thành phố V, tỉnh P. (Ngày 09/5/2025 anh C có mặt, ngày 15/5/2025 anh C vắng mặt).
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Trần Văn B, sinh năm 1959 - Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH Hoàng Long P&T.
Địa chỉ: Tòa nhà LTA, số nhà 2436, đại lộ Hùng Vương, phường Vân Cơ, thành phố V, tỉnh P. (Ngày 09/5/2025 ông B có mặt, ngày 15/5/2025 ông Bình có đơn xin vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
1. Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh P.
Địa chỉ: Phường H, thành phố V, tỉnh P.
Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành Tr - Chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên - Môi trường (Theo giấy ủy quyền ngày 14/8/2024). (Có đơn xin vắng mặt).

2. Ủy ban nhân dân phường D, thành phố V, tỉnh P.

Địa chỉ: Phường D, thành phố V, tỉnh P.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Đại H; Chức vụ: Phó Chủ tịch. (Theo văn bản ủy quyền ngày 20/9/2023). (Có đơn xin vắng mặt).

3. Bà Kim Thị Ch, sinh năm 1948.

Địa chỉ: Tổ 3B, khu H, phường D, thành phố V, tỉnh P.

4. Chị Đỗ Thị Thúy Ng, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Tổ dân phố N, phường Hộ, thành phố V, tỉnh V.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Chung, chị Ngân: Ông Nguyễn Xuân V, sinh năm 1952; Địa chỉ: Số 01, ngõ 148, phố Minh Lang, phường H, thành phố V, tỉnh P. (Theo giấy ủy quyền ngày 07/8/2024). (Bà Ch, chị Ng vắng mặt, ông V có mặt).

5. Chị Trương Thị Th, sinh năm 1974.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Đỗ Cao C, sinh năm 1972.

Đều có địa chỉ: Tổ 3B, khu H, phường D, thành phố V, tỉnh P. (Theo giấy ủy quyền ngày 04/9/2024). (Chị Th ủy quyền cho chồng là anh C và xin vắng mặt; ngày 09/5/2025 anh C có mặt, ngày 15/5/2025 anh C vắng mặt).

- Những người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Xuân T, sinh năm 1964. (Vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ 3B, khu H, phường D, thành phố V, tỉnh P.

2. Ông Dương Văn T, sinh năm 1969. (Vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ 3, khu H, phường D, thành phố V, tỉnh P

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ N do ông Nguyễn Xuân V là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông Đỗ N có thửa đất số 74, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.053m^2 (trong đó đất ở 300m^2, đất vườn 753m^2) do Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 540181 ngày 16/04/2002 đứng tên hộ ông Đỗ N tại địa chỉ khu H, phường D, thành phố V, tỉnh P. Đất của ông Nguyên nằm trên quả đồi, trên đất có nhà ở, cây cọ, cây tre, mồ mả các cụ. Năm 2016, ông Nguyên đã san ủi để làm lại nhà sau đó di chuyển mồ mả quy tụ về một nơi.

Tháng 3/2021, anh Đỗ Cao C có thửa đất số 76 giáp đất của ông Nguyên làm nhà. Thực hiện kiểm tra hoạt động xây dựng trên địa bàn phường D của Thanh tra trật tự đô thị địa Cnh xây dựng phát hiện anh C xây dựng một phần vào thửa đất số 74 của ông Nguyên. UBND phường D đã nhắc nhở anh C nhưng anh C vẫn tiếp tục xây dựng. Ngày 11/3/2021, ông Nguyên có đơn gửi UBND phường D đề nghị giải quyết. Ngày 13/3/2021, địa Cnh phường cùng Công an phường đến nhà anh C để lập biên bản yêu cầu anh C dừng mọi hoạt động xây dựng kể từ ngày 13/3/2021, tự tháo dỡ công trình chiếm đất xong trước ngày 18/3/2021. UBND phường D đã tổ chức hòa giải tại UBND phường yêu cầu anh C dừng xây dựng và nhiều lần gọi anh C lên yêu cầu không được xây dựng để tiếp tục giải quyết. Anh C dừng lại một thời gian dài, vụ việc chưa giải quyết xong thì tháng 4/2023 anh C vẫn cố tình tiếp tục

xây dựng. Ngày 20/4/2023, ông Nguyên tiếp tục có đơn gửi UBND phường D và được UBND phường gọi các bên lên hòa giải nhưng kết quả hòa giải không thành.

Sau khi Tòa án tiến hành thẩm định đo đạc lại thực tế, ông Nguyên thấy khu công trình cũ của anh C và nhà mới xây đã nằm trên diện tích đất lấn chiếm của gia đình ông là 359,6m^2. Đối với yêu cầu khởi kiện, ông Đỗ N đề nghị anh Đỗ Cao C phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trái phép trên phần đất của gia đình ông, để trả lại mặt bằng cho gia đình ông, còn nếu Hội đồng xét xử tuyên 359,6m^2 đất hiện nay anh C đang lấn chiếm của ông giao cho anh C thì ông cũng đồng ý và nhất trí nhưng anh C phải có trách nhiệm thanh toán cho ông theo định giá mới nhất mà hai bên đã nhất trí tại Tòa án. Bởi vì: Ngôi nhà cũ của anh C làm tại thửa 76 đã xuống cấp không thể ở được, gia đình anh C chỉ có một chỗ ở là ngôi nhà đã xây trên phần đất lấn chiếm của ông, nếu tháo dỡ đi thì anh C và vợ con không còn chỗ ở, giữa gia đình ông và gia đình anh C còn là chú cháu trong họ. Ông xác định phần đất hiện nay anh C chiếm của ông là 359,6m^2 đất vườn không phải đất ở.

- *Bị đơn anh Đỗ Cao C trình bày:* Năm 1992, bố anh là ông Đỗ Tất Chứng có mua lại của ông Dương Văn Ân thửa đất ở khu H, phường D, bố anh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/4/2002, diện tích là 481m^2 đất vườn (nhưng thực tế ông Ân chuyển nhượng lại gần 600m^2). Năm 2004, anh làm nhà cấp 4 trên diện tích đất này. Năm 2010, bố anh đã cho anh thửa đất, anh đã làm thủ tục sang tên thửa đất số 76, tờ bản đồ số 10, diện tích 481,0m^2 đất vườn do UBND thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 211742 ngày 25/01/2011 đứng tên anh là Đỗ Cao C và vợ là Trương Thị Thơm tại địa chỉ khu H, phường D. Trên diện tích đất anh đã xây dựng căn nhà mới. Một phần diện tích khoảng 137m^2 (phía sau căn nhà anh xây mới là mua của ông Đỗ N vào năm 2014 với giá 20.000.000đ) và một mảnh đất phía cuối vườn (giáp hồ) khoảng 25m^2 (hai mảnh anh mua của ông Nguyên cùng thời điểm với giá là 20.000.000đ). Một mảnh đất của ông Dương Văn Tư diện tích khoảng 130m^2, vị trí ô đất này giáp bờ hồ, năm 2012 anh mua của ông Tư với giá 1.000.000đ. Một mảnh anh mua của ông Nguyễn Xuân Tuân năm 2018 có diện tích 140m^2, trong đó ông Tuân cho anh 40m^2 để mở rộng đường đi không tính tiền, phần còn lại khoảng 100m^2, diện tích gần giống hình tam giác (phía Nam giáp khu mộ nhà ông Tuân dài khoảng 11m; phía Đông gần đường đi dài khoảng 17m; phía dưới giáp nhà ông Nguyên) với giá 22.000.000đ (trên diện tích đất này có phần mộ đã bốc đi). Tổng những mảnh đất có diện tích như trên gia đình anh quản lý, sử dụng không có tranh chấp với ai. Nay ông Đỗ N khởi kiện cho rằng anh xây dựng trái phép trên phần đất và buộc anh phải trả lại mặt bằng đất cho ông là không có căn cứ, quan điểm của anh là không đồng ý.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Kim Thị Chung trình bày:* Sau khi nghỉ chế độ bà cùng chồng là Đỗ N năm 1992 vào làm nhà ở và canh tác trên diện tích đất (hiện nay là thửa đất 74, tờ bản đồ số 10). Ngày 16/4/2002 gia đình bà được UBND thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 74, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.053m^2 người sử dụng đất là hộ ông Đỗ N. Vợ chồng bà làm nhà từ năm 1992, nuôi gà, trồng hoa màu, trồng cây tre bát độ để dùng. Ngoài ra trên đất còn có cây cọ và mồ mả của các cụ. Vào khoảng năm 2015, chồng bà có thuê anh Xuân đưa máy Volvo vào san ủi mặt bằng, cây tre bát độ và cây cọ bị san ủi bỏ đi từ

đó. Sau đó vợ chồng bà xây dựng ngôi nhà bây giờ. Ngôi nhà cũ còn lại 01 gian nay đang sử dụng làm chuồng gà. Đầu năm 2021 anh Đỗ Cao C nhà ở bên cạnh có làm nhà sang thửa đất 74 của gia đình bà. Chồng bà Đỗ N có làm đơn ra UBND phường D đề nghị giải quyết, UBND phường D đã lập biên bản vi phạm hành Cnh yêu cầu anh C dừng xây dựng và phải tháo dỡ công trình xây dựng lấn chiếm. Anh C không dừng xây dựng, không tự tháo dỡ mà đến tháng 4/2023 anh C tiếp tục xây dựng. UBND phường đã gọi anh C lên giải quyết nhưng anh C không chấp hành, tổ chức hòa giải ở phường không thành nên chồng bà khởi kiện anh C ra Tòa án. Bà nhất C với nội dung khởi kiện của chồng bà.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đỗ Thị Thúy Ngân trình bày:* Bố chị là ông Đỗ N, mẹ chị là Kim Thị Chung có thửa đất 74, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.053m^2, địa chỉ: khu H, phường D, thành phố V, tỉnh P. Thửa đất này đã được UBND thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đỗ N ngày 16/4/2002. Chị lấy chồng từ năm 1996, chồng chị lã Vũ Văn Côn, địa chỉ: Phố Núi, phường Hội Hợp, thành phố V, tỉnh V. Sau khi cưới nhau xong chị về ở nhà chồng không ở với bố mẹ đẻ nữa. Tuy vậy, hộ khẩu chị vẫn chung với bố mẹ, năm 2019 chị mới chuyển khẩu về phường Hội Hợp, thành phố V. Ngày 16/4/2002 bố mẹ chị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chị xác định chị không có liên quan và quyền lợi gì. Nay bố chị khởi kiện ra Tòa án về tranh chấp quyền sử dụng đất với anh Đỗ Cao C. Chị nhất trí với nội dung khởi kiện của bố chị.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trương Thị Thơm trình bày:* Chị là vợ của anh Đỗ Cao C, chị có quan điểm đồng ý với yêu cầu của chồng chị. Do công việc bận nên chị đề nghị được giải quyết vắng mặt và chị ủy quyền toàn bộ cho chồng là anh C thay chị giải quyết tại Tòa án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường D, thành phố V, tỉnh P do ông Lê Đại Hưng là đại diện theo ủy quyền trình bày:* Theo đơn khởi kiện của ông Đỗ N, Ủy ban nhân dân phường D có quan điểm như sau: Hộ ông Đỗ N đang quản lý, sử dụng tại tổ 3B, khu H thuộc thửa số 74, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.053,0m^2 đã được UBND thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/4/2002, đất ở 300,0m^2, đất vườn 753,0m^2. Nguồn gốc: Đất thổ cư được Nhà nước công nhận, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2002 (theo kế hoạch 552 của tỉnh P năm 2001). Hiện trạng đất: Ngoài phần đất hộ ông Đỗ N đang quản lý, sử dụng nêu trên, hộ ông Nguyên còn lấn, chiếm vào thửa đất 75, tờ bản đồ số 10, diện tích 397,2m^2 đất trồng cây hàng năm, trong đó có 02 công trình nhà ở trên đất xây dựng không rõ thời điểm đều lấn chiếm một phần vào thửa đất.

Hộ anh Đỗ Cao C: Anh Đỗ Cao C và chị Trương Thị Thơm đang quản lý, sử dụng tại tổ 3B, khu H thuộc thửa số 76, tờ bản đồ số 10, diện tích 481,0m^2 đã được UBND thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/01/2011 là đất vườn, được nhận tặng cho của bố mẹ đẻ năm 2010, trên đất có nhà tạm hộ anh C vẫn ở, không rõ thời điểm xây dựng. Đối với vị trí đất anh C xây dựng nhà ở vi phạm tại tổ 3B, khu H, không nằm trong thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể: gồm 02 phần, diện tích 118,86m^2 nằm trên hai thửa đất số 74 và 75 trong đó: Đất chiếm của UBND quản lý tại thửa số 75, tờ bản đồ số 10, diện tích 50,37m^2 và đất chiếm của ông Nguyên đang quản lý, sử dụng tại thửa số 74, tờ bản đồ số 10,

diện tích 68,49m^2. Quan điểm của UBND phường D: Kể từ thời điểm anh C vi phạm, tranh chấp, UBND phường đã phối hợp với các ngành của thành phố lập biên bản đình chỉ xây dựng công trình theo quy định, UBND phường đã mời các bên đến để làm việc và hòa giải theo quy định nhưng không thành, do các bên không thống nhất được quan điểm giải quyết của UBND phường. Đến nay, hộ ông Nguyên đã khởi kiện đến Tòa án để xem xét giải quyết. Về nội dung này, UBND phường D không có quan điểm gì khác nên đề nghị Tòa án xem xét, xét xử theo quy định.

Đối với đất các hộ lấn, chiếm vào đất UBND quản lý: Phần diện tích đã có công trình, đề nghị cho giữ nguyên theo hiện trạng, sau khi xem xét xử lý vi phạm (nếu phù hợp) báo cáo UBND thành phố xem xét cho các hộ được công nhận và nộp tiền sử dụng đất theo quy định. Phần diện tích đất còn lại UBND phường xem xét đưa vào đất công ích (đất nông nghiệp) để đấu giá hoặc giao thầu khoán thuê theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thành phố V, tỉnh P do ông Nguyễn Thành Trung là người đại diện theo ủy quyền trình bày:* Hộ ông Đỗ N và bà Kim Thị Chung có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất thửa đất số 74, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.053m^2 (Trong đó đất ở 300m^2, đất vườn 753m^2), nguồn gốc do bố mẹ để lại đã được UBND thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 540181 ngày 16/04/2002 đứng tên hộ ông Đỗ N. Hộ anh Đỗ Cao C được UBND thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số BĐ 211742 ngày 25/01/2011 tại thửa đất số 76, tờ bản đồ số 10, diện tích 481,0m^2 đất vườn. Nguồn gốc: Bố mẹ tặng cho quyền sử dụng đất (thửa đất trên được UBND thành phố cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho hộ ông Đỗ Tất Chửng ngày 16/4/2002). Đối với thửa đất đang tranh chấp theo kết quả đo đạc do Tòa án nhân dân thành phố V cung cấp (Công ty TNHH khảo sát TVT thực hiện) cho thấy hiện trạng sử dụng đất của 02 hộ ông Nguyên và anh C đều sử dụng không đúng ranh giới, mốc giới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể:

Hộ ông Nguyên sử dụng lấn chiếm một phần thửa đất số 75, tờ số 10, diện tích 690m^2 đất màu (trồng cây hàng năm). Diện tích lấn chiếm là 90,6m^2.

Hộ anh C sử dụng lấn chiếm một phần thửa đất số 75, tờ số 10, diện tích 690m^2 đất màu (trồng cây hàng năm). Diện tích lấn chiếm là 282,1m^2.

Trên phần đất lấn chiếm của thửa 75, cả 02 hộ anh C và ông Nguyên đều có công trình xây dựng vi phạm (trên đất nông nghiệp không được phép xây dựng đã được UBND phường D lập biên bản vi phạm hành Cnh năm 2021). Thửa đất trên được 02 ông nêu là nhận chuyển nhượng nhưng không cung cấp được hồ sơ giấy tờ chứng minh. Việc tranh chấp giữa ông Nguyên và anh C, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố V căn cứ các quy định của pháp luật để giải quyết theo quy định của pháp luật.

Những người làm chứng trình bày:

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 26/4/2024, ông Dương Văn Ân trình bày (ông Ân đã chết tháng 01/2025): Thửa đất gia đình anh C có nguồn gốc là đất của ông bán cho bố anh C là ông Chửng, xong ông Chửng tặng cho anh C. Về lịch sử thửa đất là của ông cha để lại, ông bán cho ông Chửng năm 1992 diện tích khoảng 600m^2

với giá khoảng 300.000đ không có giấy tờ gì, khi ông bán cho ông Chứng gia đình ông chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Tại Biên bản lấy lời khai ngày 07/12/2023 và ngày 26/4/2024 ông Nguyễn Văn Tuân trình bày: Ông có quan hệ anh em họ hàng xa với anh C. Năm 2019, ông chuyển nhượng cho anh C khoảng 140m^2 với giá là 22.000.000đ. Nguồn gốc phần đất này là do ông mua lại của anh trai mẹ ông là ông Dương Văn Toái (đã chết), phần đất này giáp phần công trình nhà ở anh C vừa xây dựng về phía cổng vào. Việc mua bán chỉ nói miệng với nhau không có giấy tờ, khi ông sử dụng đất không có giấy tờ gì và đất cũng chưa được cấp giấy chứng nhận.

- Tại Biên bản lấy lời khai ngày 26/4/2024 ông Dương Văn Tư trình bày: Ông Tư là anh họ của anh Đỗ Cao C. Năm 2012 ông chuyển nhượng cho anh C phần diện tích khoảng 150m^2, ông không lấy tiền của anh C, hai bên chuyển nhượng miệng không có giấy tờ gì. Nguồn gốc phần đất này là của mẹ ông Tư bà Lương Thị Mót tặng cho ông Tư khoảng năm 1992, không có giấy tờ gì, mẹ ông đã chết năm 2005, bố ông chết năm 2007. Phần đất này phía tây giáp nhà ông Đỗ N, phía đông giáp nhà anh C, phía nam giáp hồ nước, phía bắc giáp nhà ông Định.

Tòa án đã tiến xem xét thẩm định tại chỗ và định giá đối với thửa đất tranh chấp và tiến hành hòa giải nhưng các bên không thỏa thuận được với nhau về nội dung giải quyết, vì vậy vụ án được đưa ra xét xử theo quy định pháp luật.

* Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố V, tỉnh P phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án được thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án:

Căn cứ khoản 2, 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 158, 160, 163, 164 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 6; khoản 5 Điều 166; khoản 1, 5 Điều 170 Luật Đất đai năm 2013; Điều 5, khoản 5 Điều 26, khoản 1, 5 Điều 31 Luật đất đai năm 2024; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Đề nghị hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo hướng:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ N, buộc anh C phải tháo dỡ phần công trình trên diện tích 359,6m^2 để trả lại đất cho ông Nguyên.

- Về chi phí tố tụng, án phí: các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

* Ông Trần Văn Bình - Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Đỗ Cao C phát biểu quan điểm: Ông Bình đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Án lệ: 33/2020/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để xem xét về thời gian sử dụng đất của anh C và công nhận quyền sử dụng đất cho anh C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1].Về tố tụng: Quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết xác định đây là "Tranh chấp quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn ông Đỗ N và bị đơn anh Đỗ Cao C. Bị đơn có địa chỉ: Tổ 3B, khu H, phường D, thành phố V, tỉnh P. Căn cứ quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh P là đúng quy định pháp luật.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét thấy: Hộ ông Đỗ N được UBND thành phố V, tỉnh P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1053,0m^2 (trong đó 300m^2 đất ở và 753m^2 đất vườn) thuộc thửa đất số 74, tờ bản đồ số 10 tại đội 3, thôn H, xã D (nay là phường D), thành phố V, tỉnh P theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 540181 ngày 16/4/2002, còn anh Đỗ Cao C cùng vợ là chị Trương Thị Thơm được UBND thành phố V, tỉnh P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 481,0m^2 đất vườn, thửa đất số 76, tờ bản đồ số 10 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 211742 ngày 25/01/2011 tại khu H, phường D, thành phố V, tỉnh P.

Về nguồn gốc các thửa đất: Căn cứ vào hồ sơ địa Cnh do UBND thành phố V, tỉnh P cung cấp thì thửa đất của hộ ông Đỗ N có nguồn gốc do ông cha để lại còn thửa đất của anh C, chị Thơm có nguồn gốc là được bố mẹ anh C là ông Đỗ Tất Chửng và bà Nguyễn Thị Bạ tặng cho theo Hợp đồng tặng cho ngày 12/6/2010 có tài sản gắn liền là nhà xây cấp 4, thửa đất này trước khi tặng cho vợ chồng anh C thì hộ ông Đỗ Tất Chửng đã được UBND thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 540189 ngày 16/4/2002. Như vậy thửa đất của hộ ông Đỗ N và thửa đất của hộ ông Đỗ Tất Chửng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng một ngày 16/4/2002. Trên bản đồ địa Cnh của UBND phường D đang quản lý thể hiện hai thửa đất 74 và 76 không có sự chồng lấn hay cấp nhầm lẫn. Như vậy về mặt pháp lý thì hộ ông Đỗ N được quyền sử dụng và định đoạt hợp pháp đối với thửa đất số 74, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.053,0m^2 (trong đó 300m^2 đất ở và 753m^2 đất vườn) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 540181 do UBND thành phố V, tỉnh P cấp ngày 16/4/2002 và vợ chồng anh Đỗ Cao C, chị Trương Thị Thơm được quyền sử dụng và định đoạt hợp pháp đối với thửa đất số 76, tờ bản đồ số 10, diện tích 481m^2 đất vườn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 211742 do UBND thành phố V, tỉnh P cấp ngày 25/01/2011.

[2.2]. Quá trình giải quyết, anh Đỗ Cao Trí có trình bày thửa đất ông Nguyên khởi kiện cho rằng anh lấn chiếm có nguồn gốc là do bố anh mua của ông Dương Văn Ân, sau đó bố mẹ anh tặng cho vợ chồng anh, ngoài ra anh còn nhận chuyển nhượng thêm của 03 người khác là ông Đỗ N, ông Dương Văn Tư và ông Nguyễn Xuân Tuân. Trong hồ sơ thể hiện như sau:

- Ông Dương Văn Ân có xác nhận: "Năm 1992 ông có thửa đất khoảng 500m^2 đến 600m^2, do ông không còn nhu cầu sở hữu với thửa đất nên ông đã chuyển nhượng cho ông Đỗ Tất Chửng. Đến năm 2010 ông Chửng đã tặng cho con trai là Đỗ Cao C được quyền sở hữu, việc chuyển nhượng quyền sở hữu mảnh đất của ông cho ông Đỗ Tất Chửng đã được hai bên thỏa thuận đồng ý và nhất trí, không có tranh chấp".

- Ông Nguyễn Xuân Tuân xác nhận như sau: "Gia đình ông có thửa đất khoảng 140m^2 gần nhà anh Đỗ Cao C, nguồn gốc đất ông mua lại của anh trai mẹ ông là ông Dương Văn Toái (nay đã chết). Nay ông không có nhu cầu sử dụng và chuyển nhượng lại cho anh Đỗ Cao C là anh em trong gia đình ông, diện tích thửa đất khoảng 140m^2 số tiền là 22.000.000đ. Sau khi chuyển nhượng ông Đỗ Cao C thay ông toàn quyền quản lý, sử dụng, sở hữu mảnh đất đó, gia đình ông không tranh chấp, kiện cáo, canh tác ổn định".

- Ông Dương Văn Tư có giấy xác nhận nội dung như sau: "Mẹ ông là bà Lương Thị Mót có thửa đất giáp với đất nhà ông C, mẹ ông đã cho ông sở hữu mảnh đất đó nhưng đến năm 2012, ông không có nhu cầu sử dụng, ông đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó cho ông Đỗ Cao C toàn quyền sử dụng và tới nay mẹ ông đã chết. Việc chuyển nhượng quyền sở hữu thửa đất cho ông C là em họ ông, ông hoàn toàn tự nguyện".

- Tại bản tự khai ngày 09/01/2025, ông Đỗ N trình bày: "Ông Đỗ Cao C có khai báo với Tòa là ông có bán đất của ông cho ông C, việc này ông khẳng định ông không bán đất cho ông C và không nhận tiền của ông C".

Trên cơ sở lời khai của anh C và những người làm chứng thấy rằng: Sau khi xem xét hồ sơ địa Cnh do UBND thành phố V cung cấp, đối với diện tích hộ ông Đỗ Tất Chứng được UBND thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 481m^2 (đất vườn), thửa đất số 76, tờ bản đồ số 10, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 540189 cấp ngày 16/4/2002. Căn cứ hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất năm 1999 của ông Đỗ Tất Chứng và vợ là bà Nguyễn Thị Bạ kê khai thửa đất này có nguồn gốc là bố mẹ để lại, nhưng theo lời khai của ông Ân và anh C thì có nguồn gốc ông Chứng mua của ông Ân từ năm 1992, mặc dù về nguồn gốc thửa đất khác nhau tuy nhiên ngày 16/4/2002 ông Chứng, bà Bạ đã được UBND thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì vậy thửa đất này thuộc quyền quản lý, sử dụng và định đoạt hợp pháp của vợ chồng ông Chứng. Đến năm 2010 ông Chứng, bà Bạ tặng cho vợ chồng anh C theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 12/6/2010 ký tại Phòng công chứng số 1 tỉnh P và diện tích tặng cho là 481m^2 đất vườn như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng ông Chứng đã được cấp mà không tăng giảm về diện tích. Quá trình vợ chồng ông Chứng sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng ông Chứng không có tranh chấp với ai, không có khiếu nại hay khiếu kiện về diện tích thửa đất. Do vậy, không có căn cứ cho rằng ông Ân bán cho ông Chứng diện tích là 600m^2 như ông Ân và anh C trình bày.

Đối với lời khai của ông Tuân và ông Tư. Ngày 07/12/2023, Tòa án đã tiến hành xác minh tại UBND phường D và được UBND phường cho biết: Trên phần đất hộ ông Đỗ N và anh Đỗ Cao C đang quản lý, sử dụng tại tổ 3B, khu H và các thửa đất giáp ranh xung quanh, theo bản đồ địa Cnh do UBND phường quản lý từ năm 1997 đến nay không có thửa đất nào đứng tên bà Lương Thị Mót, ông Dương Văn Tư, ông Nguyễn Văn Tuân, ông Dương Văn Toái. Phần diện tích đất hộ ông Đỗ N đang quản lý và sử dụng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Phần đất đứng tên anh Đỗ Cao C đã được cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc từ bố đẻ anh C là ông Đỗ Tất Chứng để lại cho anh C 481m^2 đất vườn.

Để làm rõ nội dung liên quan đến nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp, ngày 21/11/2024, Tòa án tiếp tục tiến hành xác minh tại UBND phường D và được UBND phường cung cấp như sau: *"Theo bản đồ 299 thì thửa đất số 129, diện tích 796m^2 thuộc khu H, phường D, thành phố V, tỉnh P, đến năm 1996 (bản đồ địa Cnh năm 1996) đã được tách ra 1 phần diện tích 481m^2, thửa đất số 76 cho ông Đỗ Cao C và bà Trương Thị Thơm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 211742 do UBND thành phố V, tỉnh P cấp ngày 25/01/2011. Đối với thửa đất số 76, diện tích 481m^2, tờ bản đồ số 10 (đất BHK) không thể hiện có đường đi vào thửa đất vì đây là đất nông nghiệp trồng cây hàng năm trước đây là đo liền thửa giao cho các hộ trồng cây hoa màu hàng năm. Đối với phần diện tích đang tranh chấp 359,6m^2 giữa ông Đỗ N và ông Đỗ Cao C. Theo bản đồ địa Cnh năm 1996 thuộc thửa đất số 74, tờ bản đồ số 10, diện tích 1053m^2 (đất T) đã được UBND thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 540181 cấp ngày 16/4/2002 cho hộ ông Đỗ N. Theo bản đồ 299 đo vẽ năm 1987 vị trí đất tranh chấp giữa ông Nguyên với ông C nằm trên một phần các thửa đất 128, 274, 130, những thửa đất này trước đây là đất hoang và đất màu đồi do UBND xã D (nay là phường D) quản lý. Hiện nay còn một phần diện tích thửa đất 128 (bản đồ 299) thuộc thửa đất 75, diện tích 690m^2 là đất BHK (bản đồ địa Cnh năm 1996) do UBND phường D quản lý chưa giao cho ai và một phần thửa 128 đã giao cho hộ dân quản lý và sử dụng. Đối với bản đồ 299 là tài liệu tham khảo đến nay đã hết hiệu lực do năm 1997 UBND tỉnh Vĩnh Phú đã phê duyệt bản đồ địa Cnh năm 1996 và hiện nay bản đồ địa Cnh này đang có hiệu lực thi hành trên toàn quốc. Đối với sổ mục kê; sổ địa Cnh được lập theo bản đồ địa Cnh được duyệt và quy chủ năm 1999 thì thể hiện thửa đất số 74, tờ bản đồ số 10, diện tích 1053m^2 (đất thổ cư) là của hộ ông Đỗ N, còn thửa đất số 76, tờ bản đồ số 10, diện tích 481m^2 (loại đất vườn) đứng tên ông Đỗ Cao C. Còn thửa đất 75, diện tích 690m^2 (đất màu BHK) chủ sử dụng là UBND phường D, thành phố V, tỉnh P".*

Như vậy căn cứ vào các biên bản xác minh của Tòa án tại UBND phường D; Căn cứ bản đồ 299 - đo đạc năm 1987; Bản đồ địa Cnh đo đạc năm 1996 (duyệt năm 1997); Sổ địa Cnh lập theo bản đồ địa Cnh duyệt năm 1999; Sổ mục kê lập năm 1999 theo bản đồ địa Cnh 1997 do UBND phường D cung cấp đều không thể hiện có thửa đất của ông Dương Văn Tư, ông Dương Văn Toái, bà Lương Thị Mót và ông Nguyễn Văn Tuân như lời khai của ông Tư, ông Tuân, anh C. Ngoài ra ông Tư, ông Tuân cũng không đưa ra được tài liệu chứng cứ chứng minh diện tích thửa đất các ông chuyển nhượng cho anh C là thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của các ông, cho nên giấy xác nhận và các lời khai của ông Tư, ông Tuân chuyển nhượng đất cho anh C là hoàn toàn không có căn cứ. Đối với lời khai của anh C mua của ông Nguyên một phần diện tích khoảng 137m^2 (phía sau căn nhà anh xây mới) và một mảnh đất phía cuối vườn (giáp hồ) khoảng 25m^2 vào năm 2014 với giá là 20.000.000đ nhưng anh C cũng không cung cấp được giấy tờ chứng minh việc mua bán chuyển nhượng và nhận tiền đối với diện tích đất của ông Nguyên và ông Nguyên cũng không thừa nhận có việc mua bán đất này, nên không có căn cứ cho rằng phần diện tích đất đang tranh chấp là anh C mua lại của ông Nguyên cũng như

những người trên. Hộ ông Đỗ N đã được UBND thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất này, hàng năm hộ ông Nguyên đóng thuế đất đầy đủ cho Nhà nước. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ N buộc anh Đỗ Cao C phải trả lại phần diện tích lấn chiếm là 359,6m^2 là có căn cứ.

[2.3]. Quá trình sử dụng đất ông Nguyên có xây một bức tường rào B40 ngang phần đất của ông Nguyên và giáp ranh với thửa đất 76 của gia đình anh C. Ông Nguyên có trình bày để ông chăn nuôi và chắn gà không đi lung tung. Qua việc xem xét thẩm định tại chỗ thấy rằng phần tường xây này có chiều dài 19,37m, trong đó 15,41m xây bằng gạch ống, tường xây 210mm, phần cao nhất của tường từ mặt đất lên là 80cm, phần thấp nhất là 30cm. Phía trên phần tường xây là dựng cột bê tông và móc rào sắt B40. Còn phần tiếp nối của phần tường xây + rào B40 này đến bờ ao là rào lưới B40. Hội đồng xét xử thấy rằng thửa đất trên hộ ông Đỗ N đã được UBND thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2002 nên việc ông Nguyên xây dựng và sử dụng như thế nào là toàn quyền của ông Nguyên quyết định, do vậy không thể căn cứ vào bờ rào này do ông Nguyên xây dựng để xác định đây là ranh giới đất giữa gia đình ông Nguyên và gia đình anh C.

[2.4]. Về hiện trạng thửa đất tranh chấp: Tại bản trích đo hiện trạng sử dụng đất do Công ty TNHH khảo sát TVT đo đạc ngày 12/9/2023 thể hiện hộ anh Đỗ Cao C lấn chiếm diện tích 359,6m^2 trong tổng số diện tích 1053m^2 thửa đất số 74, tờ bản đồ số 10 của hộ ông Đỗ N theo các chỉ giới: 7, 8, 9, 10, 34, 16, 17, 42, 41, 40, 39, 7. Trên diện tích đất lấn chiếm, anh C đã xây dựng một phần công trình gồm 22,3m^2 nhà cấp 4, lợp proximăng, 01 nhà bếp diện tích 12,9m^2 và một phần mái diện tích 38,4m^2 lợp proximăng xung quanh ngôi nhà và bếp, công trình này dựng năm 2004 hiện nay gia đình anh C không ở chỉ sử dụng để đồ đạc, thời điểm anh C xây dựng ông Nguyên biết là có xây lấn sang một ít phần đất của gia đình ông nhưng vì là đất vườn và anh C là con cháu trong nhà nên ông không có ý kiến gì. Ngoài ra trên phần đất lấn chiếm còn có một phần ngôi nhà cấp 4 (01 tầng) mái thái (gọi là nhà mái thái) diện tích 81,6m^2 do vợ chồng anh C xây dựng đầu năm 2021 và hoàn thiện cuối năm 2023. Đối với ngôi nhà này khi khởi công xây dựng, anh C đã xây vào phần đất số 74 của gia đình ông Nguyên nên ngày 11/3/2021 ông đã làm đơn đề nghị UBND phường D giải quyết nhưng không thành vì vậy ông đã khởi kiện ra Tòa án.

Về việc xây dựng của anh Đỗ Cao C, ngày 13/3/2021 UBND phường D có lập biên bản vi phạm hành Cnh số: 30/BB-VPHC đối với anh C về lý do xây dựng nhà ở chiếm đất của hộ ông Đỗ N. Căn cứ vào quy định của pháp luật việc vi phạm của anh C vượt thẩm quyền của UBND cấp xã, phường. Vì vậy, ngày 16/3/2024 UBND phường D đã ban hành văn bản số: 55/CV-UBND chuyển hồ sơ vụ việc vi phạm vượt thẩm quyền của chủ tịch UBND cấp xã lên UBND thành phố V. Sau khi nhận được văn bản số: 55/CV-UBND của UBND phường D, UBND thành phố V đã giao cho Đội thanh tra đô thị V xử lý, giải quyết. Ngày 19/3/2021, Đội thanh tra đô thị V đã có công văn số: 16/CV-TTĐT chuyển trả hồ sơ xử lý vi phạm hành Cnh của ông Đỗ Cao C về UBND phường D để xác minh, làm rõ xem đất lấn chiếm là đất phi nông nghiệp hay loại đất gì và thiết lập lại đảm bảo đúng quy định của pháp luật. UBND phường D có nhận được văn bản của Đội thanh tra đô thị V nhưng không đủ

thẩm quyền để xử lý vì việc xác minh để ban hành quyết định xử phạt phải là người có thẩm quyền ban hành quyết định xử phạt. Như vậy, việc anh C xây dựng nhà lấn chiếm đất của hộ ông Nguyên đã được lập biên bản vi phạm hành Cnh nhưng UBND phường D và UBND thành phố V đã không ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành Cnh, không có chế tài, hậu quả anh C đã xây dựng xong ngôi nhà mái thái trên một phần diện tích thửa đất số 74, tờ bản đồ số 10 của hộ ông Đỗ N và một phần diện tích thửa đất số 75 do UBND phường D quản lý. Đây là sự thiếu trách nhiệm trong công tác phối hợp giữa UBND phường D và UBND thành phố V, dẫn đến sự việc không được giải quyết kịp thời và không được xử lý dứt điểm nên khi ông Nguyên khởi kiện ra Tòa án thì anh C đã xây xong ngôi nhà. Đây xác định có một phần lỗi và trách nhiệm thuộc về UBND phường D và UBND thành phố V trong công tác giám sát, quản lý và thực hiện chức năng, nhiệm vụ của UBND làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của công dân.

[2.5]. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ N buộc anh C phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên diện tích đất lấn chiếm 359,6m^2 đất vườn. Hội đồng xét xử thấy rằng đối với công trình cũ hộ anh C xây dựng năm 2004, ông Nguyên có biết anh C xây dựng sang phần đất của ông nhưng do là chú cháu ruột nên ông để anh C xây dựng và không có ý kiến gì, điều đó chứng tỏ hộ ông Nguyên biết nhưng vẫn để anh C xây dựng và sử dụng từ đó đến nay, công trình này Hội đồng định giá của UBND thành phố V không định giá do hết khấu hao, còn theo Chứng thư thẩm định giá ngày 04/10/2024 của Công ty TNHH thẩm định giá và đấu giá V định giá lại theo giá thị trường có giá là 41.994.030đ *(bốn mươi mốt triệu, Cn trăm Cn mươi tư nghìn, không trăm ba mươi đồng)*. Đối với ngôi nhà mái thái, giá trị công trình được Hội đồng định giá của UBND thành phố V định giá ngày 12/9/2023 là 544.319.000đ *(năm trăm bốn mươi bốn triệu, ba trăm mười Cn nghìn đồng)* và được Công ty TNHH thẩm định giá và đấu giá V định giá lại theo giá thị trường tại Chứng thư thẩm định giá ngày 04/10/2024 là 606.025.955đ *(sáu trăm linh sáu triệu, không trăm hai mươi lăm nghìn, Cn trăm năm mươi lăm đồng)*. Đây là công trình xây dựng kiên cố và có giá trị lớn về kinh tế của vợ chồng anh C. Hộ gia đình ông Nguyên được UBND thành phố V cấp cho quyền sử dụng đất diện tích 1053,0m^2, sau khi trừ đi phần diện tích anh C lấn chiếm thì hộ ông Nguyên còn lại 693,4m^2, trên diện tích đất này hộ ông Nguyên đã xây dựng nhà ở kiên cố và có chỗ ở ổn định. Còn hộ gia đình anh C ngoài ngôi nhà mái thái mới xây thì ngôi nhà cấp 4 xây dựng năm 2004 hiện nay đã xuống cấp, gia đình anh C không còn ở trong ngôi nhà này nữa mà chỉ sử dụng làm nhà kho để đồ đạc, nếu để ở thì không đảm bảo an toàn cho vợ chồng và các con anh C, hộ anh C hiện nay cũng không có thửa đất thổ cư nào khác. Đối với thửa đất số 76, tờ bản đồ số 10 của gia đình anh C cũng không có lối đi riêng, từ trước cho đến nay gia đình anh C vẫn đang sử dụng lối đi qua thửa đất đang tranh chấp của hộ ông Nguyên là lối đi duy nhất. Hội đồng xét xử đã cân nhắc các phương án giải quyết, tuy nhiên phương án buộc tháo dỡ và đập nhà để trả đất cho hộ ông Nguyên không phải là giải pháp tối ưu nhất vì không những lãng phí về tiền của và công sức mà còn mất đi tài sản thiết yếu nhất là ngôi nhà để ở. Trong vụ án này UBND phường D cũng có quan điểm là: *"Đối với đất các hộ lấn, chiếm vào đất UBND quản lý: Phần diện tích đã có công trình, đề nghị cho giữ nguyên theo hiện trạng, sau khi xem xét xử*

lý vi phạm (nếu phù hợp) báo cáo UBND thành phố xem xét cho các hộ được công nhận và nộp tiền sử dụng đất theo quy định. Phần diện tích đất còn lại UBND phường xem xét đưa vào đất công ích (đất nông nghiệp) để đấu giá hoặc giao thầu khoán thuê theo quy định của pháp luật". Ông Nguyên cũng có quan điểm hiện nay ngôi nhà cũ của anh C làm tại thửa 76 đã xuống cấp không thể ở được, gia đình anh C chỉ có một chỗ ở duy nhất là ngôi nhà đã xây trên phần đất lấn chiếm của ông, nếu phải tháo dỡ nhà đi thì anh C và vợ con không còn chỗ ở, giữa gia đình ông và gia đình anh C còn là chú cháu trong họ, ông cũng đồng ý nếu Tòa án tuyên giao đất cho anh C và anh C trả tiền cho ông theo giá mà Công ty TNHH thẩm định giá và đấu giá V đưa ra như hai bên đã nhất trí nhưng ông xác định phần đất hiện nay anh C chiếm của ông 359,6m^2 là đất vườn không phải đất ở. Như đã phân tích trên đây cùng với quan điểm của UBND phường D và quan điểm của ông Nguyên, Hội đồng xét xử thấy rằng phương án giữ nguyên hiện trạng công trình nhà anh C và buộc anh C phải thanh toán bằng tiền đối với giá trị quyền sử dụng đất 359,6m^2 đất vườn là phù hợp vì các bên cũng đều nhất trí về giá do Công ty TNHH thẩm định giá và đấu giá V đưa ra tránh gây lãng phí tiền mà vẫn giữ được tài sản là ngôi nhà. Vì vậy, cần giao thửa đất anh C lấn chiếm của ông Nguyên cho anh C sử dụng là hợp lý, sau này nếu anh C làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mọi chi phí liên quan đến đất đai anh C phải chịu theo quy định của pháp luật.

[2.6]. Đối với quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân thành phố V, tỉnh P đề nghị buộc anh Chí tháo dỡ toàn bộ công trình trên diện tích đất tranh chấp 359,6m^2 để trả lại đất cho ông Nguyên. Hội đồng xét xử thấy rằng quan điểm của Viện kiểm sát là không hợp lý bởi lẽ: Ngoài những nội dung đã được phân tích ở trên thì ngôi nhà mái thái được định giá theo giá thị trường là 606.025.955đ *(sáu trăm linh sáu triệu, không trăm hai mươi lăm nghìn, Cn trăm năm mươi lăm đồng)*, trong đó phần nhà xây nằm trên diện tích đất tranh chấp có giá trị là 361.460.550đ *(ba trăm sáu mươi mốt triệu, bốn trăm sáu mươi nghìn, năm trăm năm mươi đồng)*, phần nhà xây không nằm trên diện tích đất tranh chấp có giá trị là 244.565.405đ *(hai trăm bốn mươi bốn triệu, năm trăm sáu mươi lăm nghìn, bốn trăm linh năm đồng)*, nếu buộc phải tháo dỡ phần nhà trên đất tranh chấp diện tích là 72,60m^2 thì đối với phần diện tích còn lại của ngôi là là 50,50m^2 sẽ mất đi tính năng, công năng và giá trị sử dụng. Như vậy, không chỉ thiệt hại 361.460.550đ *(ba trăm sáu mươi mốt triệu, bốn trăm sáu mươi nghìn, năm trăm năm mươi đồng)* mà sẽ thiệt hại toàn bộ giá trị ngôi nhà là 606.025.955đ *(sáu trăm linh sáu triệu, không trăm hai mươi lăm nghìn, Cn trăm năm mươi lăm đồng)*.

[2.7]. Về thanh toán giá trị tài sản. Ngày 12/9/2023, Hội đồng định giá tài sản của UBND thành phố V đã định giá đối với tài sản tranh chấp. Ngày 04/9/2024, Tòa án đã mở phiên họp tiếp cận, công khai tài liệu chứng cứ và hòa giải. Tại phiên họp, các đương sự đã không nhất trí về giá mà Hội đồng định giá tài sản của UBND thành phố V đưa ra và các bên đều đề nghị Tòa án mời đơn vị định giá độc lập định giá lại tài sản tranh chấp bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giá thị trường. Do các bên đương sự đều thống nhất nên Tòa án đã mời Công ty TNHH thẩm định giá và đấu giá V có địa chỉ: Số 01, đường Hồ Tùng Mậu, phường Khai Quang, thành phố V, tỉnh V tiến hành thẩm định giá. Sau khi có kết quả thẩm định giá, Tòa

án đã gửi chứng thư thẩm định giá cho các đương sự đồng thời tiến hành mở phiên tiếp cận, công khai tài liệu chứng cứ và hòa giải lần 2 vào ngày 04/12/2024. Tại phiên hòa giải cũng như tại phiên tòa sơ thẩm các đương sự đều nhất trí và đồng ý về giá của Chứng thư thẩm định giá do Công ty TNHH Thẩm định giá và đấu giá V đưa ra, cụ thể như sau:

- Giá trị quyền sử dụng đất vườn diện tích 359,6m^2 (đơn giá: 5.014.000đ/m^2) là: 1.803.034.400đ *(một tỷ, tám trăm linh ba triệu, không trăm ba mươi tư nghìn, bốn trăm đồng).*

- Giá trị công trình xây dựng gắn liền với đất là: 648.019.985đ *(sáu trăm bốn mươi tám triệu, không trăm mười Cn nghìn, Cn trăm tám mươi lăm đồng)*.

Hiện nay, theo quy định tại Quyết định số: 15/2025/QĐ-UBND ngày 19/3/2025 của UBND tỉnh P về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số: 20/2019/QĐ-UBND ngày 18/12/2019 và Quyết định số: 27/2021/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 của UBND tỉnh P ban hành Quy định về giá các loại đất trên địa bàn tỉnh P 05 năm (2020 - 2024) được sửa đổi bổ sung như sau: Đất trong tổ 3B khu H, phường D giá đất ở là: 6.000.000đ/01m^2; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp là: 900.000đ/m^2. Như vậy, so với giá đất mới nhất của Nhà nước ở thời điểm hiện tại thì giá thị trường do Công ty TNHH thẩm định giá và đấu giá V đưa ra và được các bên đương sự nhất trí là hoàn toàn phù hợp với quy định tại điểm c khoản 3 Điều 104 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do vậy, anh C được giao quyền quản lý, sử dụng đối với một phần diện tích của thửa đất số 74, tờ bản đồ số 10 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 540181 do UBND thành phố V cấp ngày 16/4/2002 có diện tích là 359,6m^2 đất vườn theo các chỉ giới 7, 8, 9, 10, 34, 16, 17, 42, 41, 40, 39, 7. Anh C phải thanh toán lại cho ông Nguyên giá trị quyền sử dụng đất diện tích 359,6m^2 là 1.803.034.400đ *(một tỷ, tám trăm linh ba triệu, không trăm ba mươi tư nghìn, bốn trăm đồng)* theo giáo thị trường là phù hợp.

[2.8]. Đối với phần đất hộ ông Nguyên và hộ anh C xây dựng và lấn chiếm sang thửa đất số 75, tờ bản đồ số 10 (đất BHK) chủ sử dụng là UBND phường D, thành phố V, tỉnh P quản lý. Do UBND phường D không có yêu cầu độc lập đối với phần diện tích lấn chiếm nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết trong vụ án này.

[3]. Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và thẩm định giá là: 25.500.000đ *(hai mươi lăm triệu, năm trăm nghìn đồng)*, ông Nguyên khởi kiện được chấp nhận nên anh C phải chịu số tiền chi phí tố tụng này. Xác nhận ông Đỗ N đã nộp đủ số tiền trên nên buộc anh C phải nộp lại số tiền 25.500.000đ *(hai mươi lăm triệu, năm trăm nghìn đồng)* để trả cho ông Nguyên.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh C phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

[5]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

[6]. Xét quan điểm của ông Trần Văn Bình - Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn anh Đỗ Cao C là không có cơ sở, bởi lẽ hàng năm hộ ông Nguyên vẫn đóng thuế đất đầy đủ và ngay sau khi anh C xây dựng ngôi nhà mái thái năm 2021, ông Nguyên đã ngăn cản không đồng ý cho xây dựng và đã làm đơn ra UBND phường D để giải quyết, do vậy không có căn cứ cho rằng ông Nguyên

không sử dụng mà để người khác quản lý, sử dụng ổn định lâu dài để áp dụng theo Án lệ: 33/2020/AL công nhận quyền sử dụng thửa đất tranh chấp cho anh C như quan điểm của luật sư.

[7]. Xét quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân thành phố V, tỉnh P được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần về công nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Đỗ N đối với diện tích đất tranh chấp là 359,6m^2 đất vườn, còn đối với yêu cầu buộc anh C phải tháo dỡ tài sản trên phần đất tranh chấp để trả đất cho ông Nguyên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 166 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, khoản 1 Điều 236 Luật Đất đai năm 2024; Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 158, khoản 1 Điều 165, Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ N đối với anh Đỗ Cao C về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

2. Buộc anh Đỗ Cao C phải thanh toán cho ông Đỗ N giá trị quyền sử dụng đất diện tích 359,6m^2 đất vườn là 1.803.034.400đ *(một tỷ, tám trăm linh ba triệu, không trăm ba mươi tư nghìn, bốn trăm đồng)*.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

3. Anh Đỗ Cao C được quyền quản lý, sử dụng đối với diện tích 359,6m^2 đất vườn (theo các chỉ giới 7, 8, 9, 10, 34, 16, 17, 42, 41, 40, 39, 7) thuộc thửa đất số 74, tờ bản đồ số 10 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 540181 do Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh P cấp ngày 16/04/2002 đứng tên hộ ông Đỗ N tại địa chỉ khu H, phường D, thành phố V, tỉnh P. Anh Đỗ Cao C có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 359,6m^2 đất nêu trên theo đúng quy định của pháp luật. *(Có bản trích đo hiện trạng sử dụng đất kèm theo).*

4. Về chi phí tố tụng: Anh Đỗ Cao C phải chịu 25.500.000đ *(hai mươi lăm triệu, năm trăm nghìn đồng)*. Xác nhận ông Đỗ N đã nộp đủ số tiền trên. Buộc anh Đỗ Cao C phải nộp lại số tiền 25.500.000đ *(hai mươi lăm triệu, năm trăm nghìn đồng)* để trả cho ông Đỗ N.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Đỗ Cao C phải chịu 66.091.032đ *(sáu mươi sáu triệu, không trăm Cn mươi mốt nghìn, không trăm ba mươi hai đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7,7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND TP. V; T P;
- Chi cục THADS TP. V; T. P;
- Các đương sự;.
- Lưu HS, VP.

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

Đào Thị H