

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ KONTUM
TỈNH KONTUM**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 01/2018/DS-ST.

Ngày: 10-01-2018.

V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất bị
lấn chiếm và yêu cầu tháo dỡ tài sản".

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ KON TUM – TỈNH KONTUM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Quách Văn Num.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trương Duy Cảnh.

2. Bà Nguyễn Thị Hộ.

- Thư ký phiên tòa: Nguyễn Hữu Tiến - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum, tỉnh KonTum.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Kon Tum, tỉnh KonTum tham gia phiên toà: Ông Lê Thanh Việt - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 01 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 08/2017/TLST-DS ngày 13-02-2017 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất bị lấn chiếm và yêu cầu tháo dỡ tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 21/2017/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 12 năm 2017; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phan Đình B, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Số 148 Hoàng Văn T, thành phố KonT, tỉnh KonTum. Có mặt.

- Bị đơn: Anh Nguyễn Văn L, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Số 16 Lê L, thành phố KonT, tỉnh KonTum. Có mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Đinh Thị Mỹ L, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Số 148 Hoàng Văn T, thành phố KonT, tỉnh KonTum. Có mặt.

2/ Chị Nguyễn Thị Thanh L, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Số 16 Lê L, thành phố KonT, tỉnh KonTum.

Chị Nguyễn Thị Thanh L ủy quyền cho Anh Nguyễn Văn L tham gia tố tụng tại Tòa án (Văn bản ủy quyền ngày 22-11-2017). Có mặt.

3/ Ủy ban nhân dân thành phố KonT.

Địa chỉ: Số 542 Nguyễn H, thành phố KonT, tỉnh KonTum.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân thành phố KonTum: Ông Đào Duy H- Trưởng Phòng T thành phố KonT là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 04-05-2017). Có đơn xin xét xử vắng mặt.

4/ Ủy ban nhân dân phường Duy T thành phố KonT.

Địa chỉ: Số 74 Trần Khánh D, thành phố KonT, tỉnh KonTum.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân phường D thành phố KonT: Ông Đinh Văn B – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Duy T, thành phố KonT là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 09-5-2017). Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 27-11-2015, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà nguyên đơn Ông Phan Đình B trình bày và yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Vào tháng 07/1993 tôi có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thế V một lô đất hiện nay tại đường Đinh Công T, phường Duy T, thành phố KonT (thời điểm nhận chuyển nhượng chưa có tên đường) chiều ngang theo mặt đường là 10m, chiều dài không ghi bao nhiêu mét mà thực tế chiều dài giáp đất của ông S. 10m đất chiều ngang tính từ đất của ông T đến suối cạn. Mặc dù tôi nhận chuyển nhượng đất của ông V có chiều ngang là 10m nhưng thực tế đất của ông V là nhiều hơn 10m và do không canh tác được nên ông V cho tôi toàn bộ diện tích đất còn lại, việc tặng cho không ghi giấy tờ chỉ thỏa thuận bằng miệng. Năm 1995 tôi chuyển nhượng lại cho anh V 1m chiều ngang, chiều dài giáp đất ông S vì lý do diện tích đất của anh V có chiều ngang 3m nên yêu cầu tôi sang nhượng lại tôi đồng ý. Đến năm 2002 tôi xây bờ kè chắn đồ đất và tiến hành xác minh nguồn gốc đất cũng như làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được UBND thị xã KonT (nay là thành phố KonT) cấp giấy chứng nhận QSDĐ vào ngày 25-10-2002 có diện tích 802m² (Cố tứ cận như sau: *Phía Đông giáp đường Đinh Công T dài 20,6m; Phía Tây giáp thửa đất số 81 và số 52 dài 22,5m; Phía Bắc giáp thửa đất 71 (đất ông T mua của ông V) dài 35,7m; Phía Nam giáp Suối cạn dài 39,2m*). Đến tháng 12/2002 tôi chuyển nhượng cho ông Rơ Châm G 01 lô đất (Cố tứ cận như sau: *Phía Đông giáp đường Đinh Công T dài 05m; Phía Tây giáp thửa đất số 81 dài 05m; Phía Bắc giáp thửa đất 71 (đất ông T mua của ông V) dài 35,7m; Phía Nam giáp thửa đất số 82 đất của ông B dài 36,6m*). Năm 2004 tôi sang nhượng cho ông Nguyễn Hồng Q 01 lô đất (Cố tứ cận như sau: *Phía Đông giáp đường Đinh Công T dài 05m; Phía Tây giáp thửa đất số 81 dài 05m; Phía Bắc giáp thửa đất số 82 đất của ông B dài*

38,37m;Phía Nam giáp **Suối cạn** dài 39,2m), sau đó ông Q sang nhượng thửa đất lại cho ông Trương Vũ H và ông H sang nhượng lại cho ông L, bà L. Năm 2015 vợ chồng ông Nguyễn Văn L làm nhà và đã làm móng lán chiếm trên diện đất của tôi rộng (ngang) 02m và dài theo lô đất. Tôi đã đề nghị UBND phường Duy T hòa giải nhưng không thành. Nay, tôi yêu cầu Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do tôi cung cấp cũng như theo Báo cáo số 178/BC-TN&MT ngày 03-6-2016 của Phòng Tài nguyên và môi trường TP KonT, biên bản làm việc ngày 20-4-2016 giữa đại diện phòng Phòng Tài nguyên và môi trường TP. KonT và đại diện UBND phường Duy T và các tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập để giải quyết:

Buộc anh Nguyễn Văn L và chị Nguyễn Thị Thanh L tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất là phần móng nhà và trả lại cho vợ chồng tôi diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế ngày 13-7-2017 là 69,7m² (Có chiều rộng mặt đường Đình Công T là 02m, chiều rộng phía sau là 1,93m và chiều dài một cạnh là 35,52m và một cạnh là 35,90m) thuộc thửa đất số 82, tờ bản đồ số 38; địa chỉ tại đường Đình Công T, phường Duy T, thành phố KonT, tỉnh KonTum là một phần đất còn lại trong giấy chứng nhận QSD đất đã được Nhà nước công nhận cho tôi theo giấy chứng nhận QSD đất số W 013704 cấp ngày 25-10-2002 mang tên Ông Phan Đình B.

Đối với việc UBND phường Duy T làm đường bê tông lán trên phần đất của ông Nguyễn Văn L dẫn đến ông L lấn sang đất của tôi là việc giữa UBND phường Duy T và ông L tôi không có ý kiến hay yêu cầu gì về việc này.

Tại văn bản ngày 31-03-2017, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn anh Nguyễn Văn L trình bày:

Tháng 11/2014 vợ chồng tôi có nhận chuyển nhượng của ông Trương Vũ Huân, thửa đất 197, tờ bản đồ số 38, diện tích 193,2m² đất tại đường Đình Công T, phường Duy Tân, thành phố KonTum có chiều ngang mặt đường Đình Công T là 5m, chiều dài một cạnh 39,2m, một cạnh 38,37m, theo giấy chứng nhận QSD quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 225714, cấp ngày 05-12-2014 mang tên ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Thanh L. Thửa đất tôi mua là sau khi có đường bê tông đi vào hẻm của một số hộ dân phía sau. Đầu năm 2015 tôi tiến hành xây nhà, khi xây nhà thì có cán bộ địa chính phường Duy T chỉ ranh giới, tôi xây chiều rộng đúng 5m tính từ mép đường bê tông vào nhưng khi tôi xây dựng xong phần móng nhà thì ông B có tranh chấp 02m chiều ngang nên tôi tạm dừng việc xây dựng cho đến nay. Sau khi hòa giải ở phường Duy T không thành thì ông B khởi kiện tôi ra Tòa. Hiện nay theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án cụ thể là Báo cáo số 178/BC-TN&MT ngày 03-6-2016 của Phòng Tài nguyên và môi trường TP. KonT, trong đó có khẳng định Ủy ban nhân dân phường Duy T đã làm đường bê tông lên phần đất của tôi (Nguyễn Văn L) và đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố KonT chỉ đạo UBND phường Duy T tháo dỡ đường bê tông để trả lại đất cho tôi và chịu mọi trách nhiệm khắc phục hậu quả, bồi thường thiệt hại có liên quan và tại biên bản làm

việc ngày 20-4-2016 giữa đại diện phòng Phòng Tài nguyên và môi trường TP KonT và đại diện UBND phường Duy T cũng xác nhận đường bê tông hiện trạng được xây trên một phần đất của tôi khoảng 1,8m theo mặt đường Đinh Công T so với đất của ông L về phía Nam. Vì vậy, tôi đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố KonT chỉ đạo Ủy ban nhân dân phường Duy T, thành phố KonT tháo dỡ đường bê tông để trả lại toàn bộ đất cho vợ chồng tôi, chúng tôi cũng chỉ muốn lấy đủ 05m đất mặt đường để làm nhà và phường Duy T sẽ có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho chúng tôi khi tháo dỡ móng nhà, giá trị theo thỏa thuận thì chúng tôi mới tháo dỡ móng nhà trả đất cho ông B và đề nghị Ủy ban nhân dân phường Duy T phải đảm bảo mốc giới và an ninh khi giao trả đất để chúng tôi tiếp tục xây nhà.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Mỹ L trình bày:

Bà Đinh Thị Mỹ L thống nhất với toàn bộ ý kiến và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Phan Đình B và đề nghị Tòa án giải quyết theo yêu cầu khởi kiện của ông Phan Đình B.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thanh L trình bày:

Chị Nguyễn Thị Thanh L thống nhất với ý kiến của chồng chị là anh Nguyễn Văn L trình bày tại Tòa án.

Tại văn bản ngày 09-5-2017 và các phiên hòa giải Ông Đào Duy H là người đại diện người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố KonT trình bày:

Ủy ban nhân dân thành phố KonT xác nhận việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 225714, cấp ngày 05-12-2014 mang tên ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Thanh L là sau thời điểm Ủy ban nhân dân phường Duy T làm đường bê tông tại hẻm đường Đinh Công T đồng thời việc Ủy ban nhân dân phường Duy T triển khai làm đường bê tông giáp với suối cạn đường Đinh Công T thì Ủy ban nhân dân thành phố KonT không nhận được báo cáo của Ủy ban nhân dân phường Duy T. Tại phiên hòa giải ngày 23/11/2017 đại diện Ủy ban nhân dân thành phố KonT đề nghị UBND phường Duy T có trách nhiệm giao lại đất đã làm đường bê tông cho ông Nguyễn Văn L để ông L trả lại đất cho ông Phan Đình B, còn việc các hộ phía sau phường sẽ xem xét giải quyết bằng một vụ việc khác và đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Tại văn bản ngày 09-5-2017, trong các biên bản hòa giải và tại phiên Tòa ông Đinh Văn B người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân phường Duy T trình bày: Theo biên bản xác minh cuộc họp ngày 30-5-2002 của UBND phường Duy T thì đất của ông B có mặt đường

Đình Công T là 20m, phía Tây giáp đất ông T là 20m, phía Nam giáp suối cạn dài 34m, phía Bắc giáp đất ông T dài 34,0m có diện tích là 680 m² nhưng khi làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất thì có diện tích là 802,7 m². Đến khoảng năm 2011 UBND phường Duy T tiến hành làm đường bê tông, làm đường trước thời điểm anh L nhận chuyển nhượng đất và làm nhà, quá trình chuyển nhượng đất của các bên là không có thông qua UBND phường Duy T việc làm đường bê tông khi đo đạc có sự chênh lệch vì đất lúc trước là hồ sâu, sau này các hộ dân mới đổ đất lên cao nên đo đạc không được chính xác, Tại biên bản làm việc ngày 20-4-2016 Ủy ban nhân dân phường Duy T xác nhận đường bê tông có nằm trên một phần đất của anh L khoảng 1,8m chiều rộng nguyên nhân là do đo đạc khi làm đường không được chính xác. Quá trình UBND phường Duy T làm đường bê tông vào năm 2011 thì hiện nay có 05 hộ dân phía sau đang sinh sống và sử dụng đường bê tông để đi lại nên chúng tôi đề nghị ông B xem xét lại để giữ nguyên hiện trạng đường bê tông như hiện nay và đề nghị kiểm tra, xác minh lại nguồn gốc, hồ sơ cấp đất cho ông B.

* Tại phiên Toà đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố KonTum phát biểu ý kiến cho rằng:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà và của những người tham gia tố tụng: Thấy rằng Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên toà đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với những người tham gia tố tụng cũng đã chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật.

- Về quan điểm giải quyết vụ án:

Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Áp dụng Điều 12; Điều 166; khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2015; Điều 163 và Điều 164 Bộ luật dân sự năm 2015.

Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Đình B về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất bị lấn chiếm và yêu cầu tháo dỡ tài sản*", đơn đề ngày 27/11/2015 và có thay đổi một phần nội dung yêu cầu khởi kiện về diện tích đất tranh chấp trong quá trình giải quyết vụ án.

Buộc anh Nguyễn Văn L và chị Nguyễn Thị Thanh L phải liên đới trả lại cho ông Phan Đình B và bà Đình Thị Mỹ L diện tích đất đã lấn chiếm là 69,7m², đất tại đường Đình Công T, tổ 5, phường Duy T, thành phố KonT, tỉnh KonTum. Đồng thời buộc anh Nguyễn Văn L và chị Nguyễn Thị Thanh L phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng là phần móng nhà trên phần đất tranh chấp để giao trả đất cho ông Phan Đình B và bà Đình Thị Mỹ L.

- Về chi phí tố tụng: Buộc anh Nguyễn Văn L phải trả lại cho ông Phan Đình B toàn bộ số tiền chi phí thực tế theo quy định.

- Về án phí: Buộc anh Nguyễn Văn L và chị Nguyễn Thị Thanh L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Hoàn trả lại cho ông Phan Đình B số tiền tạm ứng án phí đã nộp trước đây.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Phan Đình B khởi kiện yêu cầu vợ chồng anh Nguyễn Văn L tháo dỡ tài sản và trả lại quyền sử dụng đất đã lấn chiếm nên xác định đây là quan hệ tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Như vậy, căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Đình B là thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum.

Đối với ông Đào Duy H là người đại diện của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố KonT có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt theo quy định của pháp luật.

[2] Xét nguồn gốc lô đất của ông Phan Đình B Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Vào tháng 07 năm 1993 ông Phan Đình B có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thế V một lô đất hiện nay tại đường Đinh Công T, phường Duy T, thành phố KonT có chiều ngang theo mặt đường là 10m ngoài ra còn một phần đất khoảng 12m do không canh tác được nên ông V đã cho luôn ông B, điều này được ông Nguyễn Thế V thừa nhận tại (BL số 228), sau khi nhận chuyển nhượng ông Phan Đình B sử dụng ổn định và không có tranh chấp. Đến năm 2002 ông Phan Đình B làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được UBND thị xã KonT (nay là thành phố KonT) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 25-10-2002 có diện tích 802m² (Có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường Đinh Công T dài 20,6m; Phía Tây giáp thửa đất số 81 và số 52 dài 22,5m; Phía Bắc giáp thửa đất 71 (theo biên bản cuộc họp xác minh ngày 30-5-2002 là đất ông Trần Mạnh T) dài 35,7m; Phía Nam giáp **Suối cạn** dài 39,2m). Như vậy, lô đất của ông Phan Đình B có chiều dài 20,6m mặt đường Đinh Công T là tính từ lô đất của ông T (hiện nay do bà Bùi Thị L vợ ông T đang quản lý) chứ không phải giáp với nhà, đất của ông C điều này đã được Phòng tài nguyên và môi trường xác nhận tại văn bản số 145/TNMT-PĐTA, ngày 25-8-2017 (BL263), thể hiện: “...1. Thửa đất số 71 giáp với phía Bắc của lô đất đã cấp cho Ông Phan Đình B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số vào số 00141/QSDD/01141/75/QĐ- UB, số sê ri W013704, do Ủy ban nhân dân thị xã Kon T (nay là Ủy ban nhân dân thành phố Kon T) cấp ngày 25/10/2002 mang tên ông Phan Đình B hiện nay có phải đứng tên ông Nguyễn Hùng C không?; trả lời: Căn

cứ vào hồ sơ thu thập được thì chủ sử dụng đất được xác định là bà Bùi Thị L (Vợ ông Trần Mạnh T), cụ thể: Đơn xin sang nhượng thành quả lao động giữa người bán ông Nguyễn Thế V và người mua là ông Trần Mạnh T. Được UBND phường Quang T xác nhận ngày 16/4/1993; Tờ khai xác định mốc thời gian sử dụng đất. Được UBND phường Duy T xác nhận ngày 31/5/2002, thể hiện phía Bắc giáp ông T; Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất được UBND phường Duy T xác nhận ngày 25/7/2002, thể hiện cạnh phía Bắc giáp ông T (Chồng bà Bùi Thị L); Biên bản cuộc họp xác minh về việc Nhà ở, đất ở thiếu hồ sơ gốc được UBND phường Duy T xác nhận ngày 31/5/2002; Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất và tờ khai xác định mốc thời gian sử dụng đất của ông Nguyễn Phi H được UBND phường Duy T xác nhận ngày 16/4/2012 và Biên bản làm việc ngày 25/12/2014 giữa UBND phường Duy T, phòng Tài nguyên và môi trường, phòng Quản lý đô thị, bà Bùi Thị L, ông Phan Đình B, ông Nguyễn Văn L...”. Như vậy, tại văn bản số 145/TNMT-PĐTA, ngày 25-8-2017 của phòng Tài nguyên và môi trường thành phố Kon T khẳng định Thửa đất số 71 giáp với phía Bắc của lô đất đã cấp cho ông Phan Đình B là đất của ông Trần Mạnh T, ông T mất năm 2009 (hiện nay do bà Bùi Thị L vợ ông T đang quản lý) chứ không phải giáp với nhà, đất của ông Nguyễn Hùng C, phù hợp với bản khai của ông Nguyễn Thế V tại (BL số 228). Đến tháng 12/2002 ông Phan Đình B chuyển nhượng cho ông Rơ Châm G 01 lô đất (Có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường Đinh Công T dài 05m; Phía Tây giáp thửa đất số 81 dài 05m; Phía Bắc giáp thửa đất 71 (đất ông T mua của ông V) dài 35,7m; Phía Nam giáp thửa đất số 82 đất của ông B dài 36,6m) và năm 2004 ông B sang nhượng cho ông Nguyễn Hồng Q 01 lô đất (Có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường Đinh Công T dài 05m; Phía Tây giáp thửa đất số 81 dài 05m; Phía Bắc giáp thửa đất số 82 đất của ông B dài 38,37m; Phía Nam giáp **Suối cạn** dài 39,2m), sau đó ông Q sang nhượng thửa đất lại cho ông Trương Vũ H và ông H sang nhượng lại cho anh Nguyễn Văn L và chị Nguyễn Thị Thanh L. Lô đất anh L, chị L nhận chuyển nhượng có diện tích 193,2m² đất tại đường Đinh Công T, phường Duy T, thành phố KonT có chiều ngang mặt đường Đinh Công T là 5m, chiều dài một cạnh 39,2m, một cạnh 38,37m, theo giấy chứng nhận QSD quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 225714, cấp ngày 05-12-2014 mang tên ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Thanh L.

[4] Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận thì đầu năm 2015 vợ chồng anh L, chị L tiến hành xây nhà, tại thời điểm vợ chồng anh L làm nhà thì Ủy ban nhân dân phường Duy T đã làm đường bê tông ở hẻm 74 đường Đinh Công T nên anh L đã làm nhà rộng 05m tính từ mép đường bê tông vào nhưng khi anh L xây dựng xong phần móng nhà thì ông Phan Đình B phát hiện và có tranh chấp nên ông B khởi kiện yêu cầu vợ chồng anh L trả lại 02m đất chiều ngang mặt đường Đinh Công T đã lấn chiếm làm móng nhà.

[5] Căn cứ kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/7/2017 cụ thể là Bản trích đo địa chính thửa đất theo hiện trạng sử dụng của ông Phan Đình B và ông Nguyễn Văn L của Công ty cổ phần đo đạc và bản đồ Viễn Thám xác định được phần diện tích các bên có tranh chấp là $69,7m^2$, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 013704 cấp ngày 25-10-2002 mang tên ông Phan Đình B thì cạnh phía Đông giáp đường Đinh Công T có chiều dài là 20,6m. Ông Phan Đình B chuyển nhượng 10m tính theo mặt đường Đinh Công T, trong đó chuyển nhượng cho ông Rơ Châm G 05m và chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hồng Q 05m (Lô đất của ông Nguyễn Hồng Q hiện nay do anh L, chị L đã nhận chuyển nhượng lại). Như vậy, phần đất còn lại của ông Phan Đình B theo mặt đường Đinh Công T lẽ ra là 10,6m nhưng theo Bản trích đo địa chính thửa đất theo hiện trạng sử dụng của ông Phan Đình B và ông Nguyễn Văn L ngày 13-7-2017 thì phần đất theo mặt đường Đinh Công T của ông Phan Đình B thực tế chỉ còn lại 8,6m là thiếu 02m so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông Phan Đình B được cấp. Việc ông Phan Đình B thiếu 02m đất theo mặt đường Đinh Công T nguyên nhân là do Ủy ban nhân dân phường Duy T khi làm đường bê tông vào hẻm 74 Đinh Công T đã làm trên một phần đất của anh Nguyễn Văn L dẫn đến anh Nguyễn Văn L xây nhà sai vị trí đất đã nhận chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận. Điều này được thể hiện tại biên bản làm việc ngày 20-4-2016 giữa đại diện phòng Tài nguyên và môi trường thành phố KonT và đại diện Ủy ban nhân dân phường Duy T, đại diện Ủy ban nhân dân phường Duy T cũng xác định đường bê tông hiện trạng đã được xây dựng nằm trên một phần diện tích giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn L, xây dựng đường bê tông mặt đường Đinh Công T khoảng 1,8m so với giấy chứng nhận đã cấp cho ông L về phía Nam ngoài ra kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ cụ thể là Bản trích đo địa chính thửa đất theo hiện trạng sử dụng của ông Phan Đình B và ông Nguyễn Văn L ngày 13/7/2017 cũng được ông Nguyễn Văn V xác nhận là đúng với việc ông bán đất cho ông B cũng như cho ông T và ông C (BL228).

[6] Từ những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và những phân tích nói trên có đủ căn cứ để khẳng định phần diện tích đất $69,7m^2$ đang tranh chấp trong đó vợ chồng anh Nguyễn Văn L và chị Nguyễn Thị Thanh L đã xây một phần móng nhà có chiều rộng cạnh mặt đường Đinh Công T 02m, chiều rộng cạnh phía sau 1,93m và chiều dài của móng nhà 15.10 m là thuộc quyền sử dụng của Ông Phan Đình B và bà Đinh Thị Mỹ L. Do đó, việc ông Phan Đình B khởi kiện yêu cầu vợ chồng anh Nguyễn Văn L trả lại phần diện tích đất $69,7m^2$ đã lấn chiếm là có căn cứ để chấp nhận và buộc anh Nguyễn Văn L, chị Nguyễn Thị Thanh L phải trả lại cho ông Phan Đình B và bà Đinh Thị Mỹ L diện tích đất đã lấn chiếm là $69,7m^2$, đất có tứ cận như sau:

- + Phía Đông giáp đường Đinh Công T dài 02m.
- + Phía Tây giáp đất của ông Nguyễn Văn L, thửa số 81 dài 1,93m.
- + Phía Nam giáp đất của anh Nguyễn Văn L dài 35,52 m.

+ Phía Bắc giáp đất của ông Phan Đình B dài 35,90 m.

Đồng thời buộc anh Nguyễn Văn L, chị Nguyễn Thị Thanh L phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng là phần móng nhà trên phần đất tranh chấp để giao trả đất cho ông Phan Đình B và bà Đình Thị Mỹ L. *(Theo như Bản trích đo địa chính thửa đất ngày 13/7/2017 của Công ty cổ phần đo đạc và Bản đồ Viễn thám).*

[7] Ngoài ra trong quá trình hòa giải, anh Nguyễn Văn L có ý kiến đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố KonT sớm chỉ đạo Ủy ban nhân dân phường Duy T, thành phố KonT tháo dỡ đường bê tông để trả lại toàn bộ đất cho vợ chồng anh theo đúng 05m đất mặt đường Đình Công T để anh làm nhà và UBND phường Duy T có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho vợ chồng anh khi tháo dỡ móng nhà, giá trị theo thỏa thuận thì vợ chồng anh mới tháo dỡ móng nhà trả đất cho vợ chồng ông B. Tuy nhiên theo quy định tại Điều 200 của Bộ luật tố tụng dân sự thì bị đơn không có quyền đưa ra yêu cầu phản tố đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập mặt khác đây được xem là quan hệ tranh chấp đất đai giữa vợ chồng anh Nguyễn Văn L với Ủy ban nhân dân phường Duy T nhưng chưa được hòa giải theo quy định của Điều 202 Luật đất đai nên không có căn cứ để Tòa án xem xét giải quyết trong vụ án này. Vì vậy, nếu sau này giữa vợ chồng anh Nguyễn Văn L và Ủy ban nhân dân phường Duy T không tự thỏa thuận được với nhau về việc trả đất cũng như bồi thường thiệt hại thì anh Nguyễn Văn L có quyền yêu cầu Ủy ban nhân dân thành phố KonT xem xét giải quyết hoặc khởi kiện ra Tòa bằng một vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật.

[8] Đối với ý kiến của Ủy ban nhân dân phường Duy T cho rằng theo biên bản xác minh cuộc họp ngày 30-5-2002 của UBND phường Duy T thì đất của ông B có mặt đường Đình Công T là 20m, phía Tây giáp đất ông T là 20m, phía Nam giáp suối cạn dài 34m, phía Bắc giáp đất ông T dài 34m có diện tích là 680 m² nhưng khi làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất thì có diện tích là 802,7 m². Hội đồng xét xử thấy rằng việc tăng diện tích đất của ông Phan Đình B là do quá trình đo đạc mặc dù diện tích đất ông Phan Đình B được cấp có diện tích nhiều hơn sơ với biên bản xác minh cuộc họp ngày 30-5-2002 nhưng chủ yếu là tăng chiều dài của cạnh phía Bắc và cạnh phía Nam nhưng phù hợp với biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới đất và sổ đồ trích lục cùng ngày 25-7-2002 của Phòng địa chính nhà đất thị xã KonTum mặt khác quá trình sử dụng đất của ông Phan Đình B từ khi nhận chuyển nhượng đến khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không có ai tranh chấp với ông B và phần diện tích đất mà vợ chồng anh Nguyễn Văn L nhận chuyển nhượng cũng có nguồn gốc là của ông Phan Đình B, theo kết quả đo đạc ngày 13-7-2017 thì hiện trạng đất ở khu vực đang tranh chấp vẫn đủ cho các bên. Việc vợ chồng Anh Nguyễn Văn L xây một phần móng nhà trên đất của ông Phan Đình B xuất phát từ việc Ủy ban nhân dân phường Duy T làm đường bê tông tại hẻm 74 Đình Công T trên phần đất đã được cấp giấy chứng nhận cho ông Phan Đình B (Phần đất này ông B chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hồng Q, sau đó ông Q chuyển nhượng lại cho

ông Trương Vũ H và ông H sang nhượng lại cho anh L, chị L). Do đó, việc tăng diện tích đất của ông Phan Đình B theo ý kiến của Ủy ban nhân dân phường Duy T không làm thay đổi yêu cầu khởi kiện của ông B.

[9] Đối với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Kon Tum đưa ra tình tiết của vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn khởi kiện của ông Phan Đình B. Buộc anh Nguyễn Văn L và chị Nguyễn Thị Thanh L phải liên đới trả lại cho ông Phan Đình B và bà Đinh Thị Mỹ L diện tích đất đã lấn chiếm là 69,7m², đất tại đường Đinh Công T, tổ 5, phường Duy T, thành phố KonT, tỉnh KonTum. Xét quan điểm trên của Viện kiểm sát phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử do vậy được chấp nhận.

[10] Về chi phí tố tụng: Chi phí tổng tụng tổng cộng 6.300.000 đồng. Trong đó chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản lần thứ nhất là 2.400.000 đồng và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ lần hai là 3.900.000 đồng, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Phan Đình B đã nộp tạm ứng và yêu cầu bị đơn anh Nguyễn Văn L hoàn trả lại cho ông số tiền này. Do đơn yêu cầu khởi kiện của ông B được chấp nhận nên anh Nguyễn Văn L phải hoàn trả lại cho ông Phan Đình B 6.300.000 đồng tiền chi phí tố tụng.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm: Đơn khởi kiện của ông Phan Đình B được chấp nhận nên anh L và chị L phải chịu án dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Trong vụ án này các bên chỉ tranh chấp về quyền sử dụng đất là của ai, không tranh chấp về giá trị nên đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như đối với trường hợp vụ án không có giá ngạch.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Áp dụng Điều 12; Điều 166; khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2015; Điều 163 và Điều 164 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tuyên Xử: Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Đình B về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất bị lấn chiếm và yêu cầu tháo dỡ tài sản*", đơn đề ngày 27/11/2015 và có thay đổi một phần nội dung yêu cầu khởi kiện về diện tích đất tranh chấp trong quá trình giải quyết vụ án.

Buộc anh Nguyễn Văn L và chị Nguyễn Thị Thanh L phải liên đới trả lại cho ông Phan Đình B và bà Đinh Thị Mỹ L diện tích đất đã lấn chiếm là 69,7m², đất tại đường Đinh Công T, tổ 5, phường Duy T, thành phố KonT, tỉnh KonTum, có tứ cận như sau:

+ Phía Đông giáp đường Đinh Công T dài 02m.

- + Phía Tây giáp đất của ông Nguyễn Văn L, thửa số 81 dài 1,93m.
- + Phía Nam giáp đất của Anh Nguyễn Văn L dài 35,52 m.
- + Phía Bắc giáp đất của Ông Phan Đình B dài 35,90 m.

Diện tích đất nói trên thuộc thửa đất số 82, tờ bản đồ số 38; địa chỉ đất tại đường Đinh Công T, tổ 5, phường Duy T, thành phố KonT, tỉnh KonTum là một phần đất còn lại trong giấy chứng nhận QSD đất số W 013704 cấp ngày 25-10-2002 mang tên Ông Phan Đình B (*Theo như Bản trích đo địa chính thửa đất ngày 13/7/2017 của Công ty cổ phần đo đạc và Bản đồ Viễn thám*).

Đồng thời buộc anh Nguyễn Văn L và chị Nguyễn Thị Thanh L phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng là phần móng nhà trên phần đất tranh chấp để giao trả đất cho ông Phan Đình B và bà Đình Thị Mỹ L.

- **Về chi phí tố tụng:** Căn cứ Điều 157 và 165 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Buộc anh Nguyễn Văn L phải trả lại cho ông Phan Đình B số tiền 6.300.000 đồng (*Sáu triệu ba trăm nghìn đồng*).

Căn cứ khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và ông Phan Đình B có đơn yêu cầu thi hành mà anh Nguyễn Văn L chậm trả lại tiền chi phí tố tụng cho ông B thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015 cho đến khi trả xong.

- **Về án phí:** Căn cứ Điều 144; khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 24, điểm a khoản 2 Điều 27 pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án ngày 27-02-2009 của UBTVQH. Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Buộc anh Nguyễn Văn L và chị Nguyễn Thị Thanh L phải chịu 300.000 đồng (*Bà trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho ông Phan Đình B 2.000.000 đồng (*Hai triệu đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0007749 ngày 15-12-2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố KonTum.

- **Về hướng dẫn thi hành án dân sự:** Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo khoản 2 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.

- **Về quyền kháng cáo:** Căn cứ Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (10-01-2018) nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt, có quyền kháng cáo bản án theo trình

tự phúc thẩm. Riêng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh KonTum;
- VKSND TP. KonTum;
- Chi cục THADS TP. Kon Tum
- UBND TP. Kon Tum;
- UBND P. Duy Tân;
- Những người tham gia tố tụng khác;
- Lưu hồ sơ.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Quách Văn Nurm