TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TUYÊN HÓA
TỈNH QUẢNG BÌNH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 02/2019/DSST
Ngày: 23 - 01 - 2019
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TUYÊN HÓA- TỈNH QUẢNG BÌNH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Trần Thanh Dần
Các Hội thẩm nhân dân:
Bà Nguyễn Thị Minh Hoa
Bà Trần Thị Phúc Tuệ
***Thư ký phiên toà*:** Bà Trần Thị Linh Chi – Thư ký Tòa án.
Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tuyên Hoá tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hoa Huệ – Kiểm sát viên.

Hôm nay, ngày 23 tháng 01 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tuyên Hóa, tiến hành xét xử công khai sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 12/2018/TLST - TCDS ngày 14/9/2018 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 10/2018/QĐST– DS ngày 12 tháng 12 năm 2018. Quyết định hoãn phiên tòa số: 05/2018/QĐHPT – DSST ngày 27/12/2018.Thông báo xét xử số: 01/2019/TBXX- TA ngày 07/01/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Văn Đ, sinh năm: 1957
Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1957.
Đều trú tại: Thôn T, xã K, huyện H, tỉnh Quảng Bình.
Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1957 được ông Trần Văn Đ ủy quyền (theo giấy ủy quyền lập ngày 04/9/2018, bà T có mặt)

Bị đơn : Ông Trương Quang B, sinh năm 1976 (vắng mặt)
Bà Trần Thị T, sinh năm: 1977 (vắng mặt)
Đều trú tại: Thôn T, xã K, huyện H, tỉnh Quảng Bình.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:
- UBND huyện H, tỉnh Quảng Bình.
Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Nam G – Chủ tịch UBND huyện H, tỉnh Quảng Bình.
Người được chủ tịch UBND huyện H ủy quyền: Ông Hồ Duy P – Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H, tỉnh Quảng Bình (đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- Ông Phạm Thanh K, sinh năm 1954 (có mặt)
Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1963 (vắng mặt)
Đều trú tại: Thôn T, xã K, huyện H, tỉnh Quảng Bình.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 31/8/2018 của ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị T. Bản tự khai ngày 04/10/2018 cũng như lời trình bày trong quá trình hòa giải và lời khai tại phiên tòa bà Nguyễn Thị T được ông Trần Văn Đ ủy quyền khai: Vợ chồng tôi được UBND huyện H, tỉnh Quảng Bình cấp cho một thửa đất có diện tích 597m^2 vào năm 2001 thuộc tờ bản đồ số: 10; số thửa 26; địa chỉ thửa đất tại thôn T, xã K, huyện H, tỉnh Quảng Bình trong đó có 400m^2 đất ở và 197m^2 đất vườn tạp. Năm 2017 được cấp đổi lại thành thửa đất số: 326; tờ bản đồ số: 30; có diện tích 516,4m^2 trong đó có 400m^2 đất ở và 116,4m^2 đất trồng cây lâu năm; địa chỉ thửa đất thuộc thôn T, xã K, huyện H, tỉnh Quảng Bình. Ngày 18/8/2018 gia đình tôi đổ đất vào khuôn viên thửa đất trên thì vợ chồng ông Trương Quang B, bà Trần Thị T không hiểu lý do vì sao ra rào lấn sang thửa đất của vợ chồng tôi diện tích khoảng 12m^2 gia đình làm đơn đề nghị UBND xã K về xác minh và tiến hành hòa giải nhưng vợ chồng ông B, bà T vẫn khẳng định diện tích rào lấn sang đất của vợ chồng tôi là đất của ông B, bà T và không chịu trả lại. Vì vậy vợ chồng tôi làm đơn khởi kiện đến Tòa án để buộc vợ chồng ông B, bà T phải trả lại diện tích đã rào lấn cho vợ chồng tôi để vợ chồng tôi sử dụng đúng với diện tích đất đã được UBND huyện H, tỉnh Quảng Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 516,4m^2 . Ngày 08/11/2018 tôi đã làm đơn đề nghị Tòa án huyệnTuyên Hóa thành lập hội đồng thẩm định tại chỗ và định giá tài sản để biết số diện tích đất của vợ chồng tôi bị vợ chồng ông B, bà T rào lấn. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng tôi và kết quả thẩm định tại chỗ thì phần diện tích đất của vợ chồng tôi bị vợ chồng ông B, bà T rào lấn, chiếm là 1,8m^2 sau khi có kết quả thẩm định tại chỗ thì gia đình tôi và bà Trần Thị T đã nhất trí tự nguyện thỏa thuận là ranh giới giữa hai hộ gia đình theo kết quả thẩm định tại chỗ và hai bên đã tiến hành tháo dỡ toàn bộ hàng rào mà vợ chồng ông B, bà T đã rào lấn đưa về rào tại vị trí ranh giới đã được hội đồng thẩm định tại chỗ xác định cho hai hộ. Hiện nay gia đình tôi và gia đình bà T không có tranh chấp gì về ranh giới, gia đình tôi đã tiến hành xây hàng rào bằng bê tông cố định chạy dọc ba phía thửa đất của gia đình chỉ phía trước gia đình chưa xây vì để xe chở vật liệu vào xây nhà nên phần khởi kiện đòi lại diện tích đất mà vợ chồng ông B, bà T rào lấn, chiếm của gia đình tôi nay tôi không yêu cầu Tòa án giải quyết nữa mà tôi chỉ yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Tuyên Hóa giải quyết buộc vợ chồng ông B, bà T phải trả lại cho tôi khoản tiền mà tôi đã nộp để chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản hết số tiền là 5.120.000đ (năm triệu một trăm hai mươi nghìn đồng)

Bản tự khai ngày 04/10/2018 cũng như quá trình hòa giải ông Trương Quang B khai: Năm 2007 vợ chồng tôi mua một thửa đất của ông Phạm Thanh K, bà

Nguyễn Thị P cùng trú tại thôn T, xã K, huyện H, tỉnh Quảng Bình thửa đất có diện tích 499m^2 với số tiền là 6.500.000đ(sáu triệu năm trăm nghìn đồng) địa chỉ thửa đất thôn T, xã K, huyện H, tỉnh Quảng Bình. Việc mua bán được sự nhất trí của cả hai bên và ông K đứng ra viết một giấy mua bán đất viết bằng tay và ký không có xác nhận của UBND xã K, sau đó ông K có nói sẽ cắt thửa và làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình tôi vào thời gian thích hợp, sau đó vợ chồng tôi làm nhà ở trên thửa đất này cho đến nay và không hiểu lý do gì gia đình ông Đ, bà T đã lấn, chiếm và trồng cây làm hàng rào lên thửa đất của gia đình, vợ chồng đã có ý kiến phản đối việc lấn, chiếm của vợ chồng ông Đ, bà T nhưng không có kết quả sau đó ông B đã làm đơn gửi lên UBND xã K yêu cầu giải quyết sự việc khi UBND xã K chưa giải quyết thì vợ chồng ông Đ, bà T đã làm đơn gửi lên UBND xã K và UBND xã K tiến hành hòa giải và giải quyết theo hướng chia đôi diện tích tranh chấp khoảng 12m^2 chia đôi mỗi gia đình một nửa, vợ chồng tôi nhất trí còn vợ chồng ông Đ, bà T không nhất trí chia đôi và gửi đơn đến Tòa án nhân dân huyện Tuyên Hóa yêu cầu giải quyết.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 08/11/2018 cũng như lời trình bày tại các phiên hòa giải bà Trần Thị T khai: Tôi đồng ý như ý kiến trình bày của chồng tôi là ông Trương Quang B tôi không bổ sung ý kiến gì thêm đề nghị Hội đồng thẩm định tại chỗ xác định đúng diện tích thửa đất của vợ chồng tôi là 499m^2 như khi mua của vợ chồng ông K, bà P. Theo kết quả thẩm định tại chỗ thì việc vợ chồng tôi có rào hàng rào lấn sang phần diện tích đất của vợ chồng ông Đ, bà T là 1,8m^2 nay tôi hoàn toàn đồng ý với kết quả đo đạc. Bà T và vợ chồng ông Đ, bà T hai bên nhất trí ranh giới thửa đất của hai hộ. Nay tôi không có ý kiến gì về ranh giới tranh chấp đất, còn chồng tôi đang đi làm ăn tại các tỉnh phía Nam sau khi có kết quả thẩm định tại chỗ tôi có điện thoại liên lạc thì ông B cũng nhất trí thỏa thuận như ý kiến giữa tôi với vợ chồng ông Đ, bà T.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 24/10/2018 đối với ông Phạm Thanh K và biên bản lấy lời khai ngày 08/11/2018 đối với bà Nguyễn Thị P thì vợ chồng ông K, bà P khai: Vào năm 2007 vợ chồng tôi có bán cho vợ chồng ông B, bà T nguyên một thửa đất có diện tích 499m^2 thuộc tờ bản đồ số 30; số thửa 318 (thửa đất này chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) địa chỉ thửa đất tại thôn T, xã K, huyện H, tỉnh Quảng Bình với số tiền 6.500.000đ (sáu triệu năm trăm nghìn đồng) việc mua bán được vợ chồng bàn bạc nhất trí thỏa thuận và ông K có viết một giấy mua bán đất. Thửa đất khi bán là nguyên thửa nên trong giấy bán không ghi rõ ranh giới chỉ có biết thửa đất này có giáp với thửa đất của vợ chồng ông Đ, bà T. Khi mua, bán thửa đất này không có tranh chấp với ai cả, giấy mua bán đất do ông K viết và không có xác nhận của chính quyền địa phương vợ chồng chỉ bán đất còn hồ sơ làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do vợ chồng ông B, bà T tự làm. Hiện nay thửa đất này đang tranh chấp giữa hộ gia đình ông Đ, bà T với gia đình ông B, bà T thì vợ chồng tôi đề nghị căn cứ vào giấy bán đất của vợ chồng tôi đã bán cho ông B, bà T có tổng diện tích là 499m^2 và giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất của vợ chồng ông Đ, bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích là 516,4m^2 để làm căn cứ giải quyết theo pháp luật.

Bản tự khai ngày 12/11/2018, lời trình bày tại các phiên hòa giải ông Hồ Duy P được chủ tịch UBND huyện H ủy quyền khai: Việc tranh chấp đất của hộ gia đình ông Trần Văn Đ và hộ gia đình ồng Trương Quang B sau khi có thông báo của Tòa án nhân dân huyện Tuyên Hóa, Ủy ban nhân dân huyện H đã tiến hành kiểm tra quy trình, hồ sơ, thủ tục giao đất ở cho các hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn xã K trong đó có hộ ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị T và hộ ông Trương Quang B, bà Trần Thị T, cùng thường trú tại thôn T, xã K, huyện H, tỉnh Quảng Bình thì xác định ngày 28/5/2001 hộ gia đình ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa số 26, tờ bản đồ số 30, loại đất: Đất ở + đất vườn, diện tích 597m^2. Trong đó: 400m^2 đất ở và 197m^2 đất vườn, số vào sổ cấp GCNQSDĐ số 157, thời hạn sử dụng lâu dài, tại thôn T, xã K. Hộ gia đình ông Trương Quang B, bà Trần Thị T, trú tại thôn T, xã K không có hồ sơ cấp GCNQSDĐ ở (chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở). Tại thời điểm này thực hiện trình tự, thủ tục theo Thông tư số: 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/03/1998 của Tổng cục địa chính quy định hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp GCNQSDĐ.

Thực hiện dự án đo đạc bản đồ lập hồ sơ địa chính cấp đổi GCNQSDĐ ở trên địa bàn xã K ngày 12/10/2015 hộ gia đình ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị T làm đơn xin cấp cấp đổi lại GCNQSDĐ thành thửa số: 26, tờ bản đồ số: 30, diện tích 516,5m^2. Trong đó 400m^2 đất ở và 116,5m^2 đất TCTN. Loại đất ở nông thôn và đất TCLN, địa chỉ thửa đất thôn T, xã K, huyện H vào ngày 26/10/2017 vào sổ cấp GCNQSDĐ CH00789. Hộ ông Trương Quang B, bà Trần Thị T, trú tại thôn T, xã K không có hồ sơ xin cấp GCNQSD đất ở.

Căn cứ hồ sơ GCNQSDĐ ở năm 2001 và các hồ sơ sổ sách gồm: Đơn xin cấp lại, cấp đổi GCNQSDĐ; bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất; Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất; danh sách cấp GCNQSDĐ của UBND xã K trong đó có hộ gia đình ông Trần Văn Đ bà Nguyễn Thị T. UBND xã K đã lập danh sách các trường hợp đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ ở, công tác đo đạc bản đồ để cấp đổi GCNQSDĐ tại thực địa, Sổ mục kê đất đai, sổ cấp GCNQSDĐ, quy trình thực hiện đúng quy định tại Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thi hành một số điều của Luật đất đai 2013; Thông tư số: 23/2014/TT - BTNMT ngày 19/5/2014 và Thông tư số: 24/2014/TT - BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài Nguyên – Môi trường quy định về GCNQSDĐ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và quy định về thiết lập bản đồ địa chính.

Như vậy hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị T đảm bảo đúng quy trình, thủ tục, hồ sơ theo quy định, đã có hiệu lực về mặt pháp lý bản đồ đo đạc năm 2007 đã được phê duyệt. Việc ông Trần Văn Đ bà Nguyễn Thị T khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất với hộ ông Trương Quang B, bà Trần Thị T là đúng quy định. UBND huyện H đề nghị căn

cứ kết quả thẩm định tại chỗ của Hội đồng thẩm định tại chỗ ngày 08/11/2018 của huyện H, tỉnh Quảng Bình để giải quyết.

Căn cứ vào kết quả thẩm định tại chỗ ngày 08/11/2018 của Hội đồng thẩm định tại chỗ thì diện tích đất của vợ chồng ông Đ, bà T bị vợ chồng ông Trương Quang B, bà Trần Thị T đã rào lấn có tổng diện tích là 1,8m^2 . Tòa án nhân dân huyện Tuyên Hóa đã tiến hành triệu tập các bên đương sự để cung cấp chứng cứ và hòa giải thì phía bị đơn chỉ có bà Trần Thị T vợ của ông Trương Quang B còn ông Trương Quang B vắng mặt không có lý do. Tại các phiên hòa giải bà Trần Thị T trình bày hiện ông Trương Quang B đã đi làm ăn ở các tỉnh phía Nam không về tham gia các phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải được. Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Quảng Bình đã đưa vụ án ra xét xử nhưng vắng mặt phía bị đơn ông Trương Quang B, bà Trần Thị T và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thanh K, bà Nguyễn Thị P nên phải hoãn phiên tòa lần thứ nhất.

Tiền chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và án phí bà Nguyễn Thị T đã nộp, qua nhiều lần hòa giải hai bên không tự thỏa thuận được và đề nghị Tòa án nhân dân huyện Tuyên Hóa giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời khai của những người tham gia tố tụng, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Vợ chồng ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị T khởi kiện vợ chồng ông Trương Quang B, bà Trần Thị T vì đã có hành vi rào lấn, chiếm đất của vợ chồng ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị T đã được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, việc vợ chồng ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị T khởi kiện "Tranh chấp quyền sử dụng đất" đối với vợ chồng ông Trương Quang B, bà Trần Thị T là đúng quy định của pháp luật. Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 BLTTDS thì thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án cấp huyện. Do ông Trần Văn Đ không trực tiếp tham gia tố tụng được nên ủy quyền lại cho bà Nguyễn Thị T là vợ của ông Đ được thay mặt ông Đ toàn quyền quyết định mọi vấn đề có liên quan đến vụ án. Thời gian tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến khi kết thúc vụ án là đúng quy định của pháp luật do đó Hội đồng xét xử thấy việc ủy quyền của ông Đ cho bà Nguyễn Thị T là người đại diện cho phía nguyên đơn tham gia tố tụng tại Tòa án là đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Tòa án nhân dân huyện Tuyên Hóa đưa vụ án ra xét xử nhưng do phía bị đơn ông Trương Quang B, bà Trần Thị T và phía người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thanh K, bà Nguyễn Thị P vắng mặt nên căn cứ vào khoản 1 Điều 227 BLTTDS Tòa án hoãn phiên tòa lần thứ nhất. Tại phiên tòa hôm nay phía bị đơn ông Trương Quang B, bà Trần Thị T và phía người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thanh K có mặt, bà Nguyễn Thị P vắng mặt lần thứ 2, ông Hồ Duy P có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử thấy căn

cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 điều 228 BLTTDS để tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án: Theo đơn khởi kiện của vợ chồng ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị T và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì nguồn gốc thửa đất của vợ chồng ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị T được UBND huyện H, tỉnh Quảng Bình cấp cho một thửa đất vào ngày 26/5/2001có diện tích 594m^2 (trong đó đất ở 400m^2; đất vườn 197m^2) năm 2017 thực hiện chủ trương cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất của vợ chồng ông Đ, bà T được đổi thành thửa đất số: 326; tờ bản đồ số: 30; địa chỉ thửa đất thôn T, xã K, huyện H, tỉnh Quảng Bình có tổng diện tích là 516,4m^2 (trong đó đất ở tại nông thôn 400,0m^2; đất trồng cây lâu năm 116,4m^2). Nguồn gốc thửa đất của vợ chồng ông Trương Quang B, bà Trần Thị T là mua của vợ chồng ông Phạm Thanh K, bà Nguyễn Thị P vào năm 2007 có diện tích 499m^2 thửa đất này vợ chồng ông K chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên khi bán cho vợ chồng ông B, bà T thì vợ chồng ông K, bà P bán liền khoảnh tức là bán cả khoảnh đất (có giấy mua bán) nên trong giấy mua, bán không ghi ranh giới liền kề với các hộ. Hiện thửa đất này vợ chồng ông B, bà T đã làm nhà ở nhưng vẫn chưa được UBND huyện H, tỉnh Quảng Bình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Đây là căn cứ pháp lý để xác định diện tích sử dụng đất của hộ gia đình ông Trương Quang B, bà Trần Thị T và hộ gia đình ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị T. Quá trình hòa giải hai bên đều đề nghị căn cứ vào diện tích đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Đ, bà T và giấy bán đất của vợ chồng ông K, bà P bán đất cho vợ chồng ông B, bà T để giải quyết. Bà Nguyễn Thị T đã làm đơn yêu cầu định giá và thẩm định tại chỗ để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Hội đồng thẩm định tại chỗ huyện H tiến hành thẩm định tại chỗ hai thửa đất của hộ gia đình ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị T và thửa đất của hộ gia đình ông Trương Quang B, bà Trần Thị T thì diện tích sử dụng thực tế của hộ gia đình ông Đ, bà T là 512,8m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thiếu 1,8m^2. Diện tích đất thực tế sử dụng của hộ gia đình ông Trương Quang B, bà Trần Thị T có tổng diện tích đất thực tế sử dụng đo đạc được là 558,8m^2 so với diện tích đất mà vợ chồng ông K, bà P bán cho vợ chồng ông B, bà T thừa 59,8m^2. Căn cứ vào kết quả thẩm định tại chỗ ngày 08/11/2018 thì hộ gia đình ông Trương Quang B, bà Trần Thị T đã rào lấn, chiếm sang phần diện tích đất của gia đình ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị T được xác định là 1,8m^2 có các điểm tọa độ như sau:

Điểm 1. X= 1892467.07; Y = 498873.96

Điểm 2. X = 1982.461.46; Y = 498886.16

Điểm 3. X = 1982.466.79 ; Y = 498873.93

Phần diện tích đất rào lấn, chiếm sang của vợ chồng ông B, bà T sang diện tích đất của vợ chồng ông Đ, bà T có tổng diện tích là 1,8m^2 có hình tam giác có ba cạnh cụ thể như sau:

- Cạnh phía Bắc từ điểm 1 đến điểm 2 giáp đất ông Trương Quang B dài 13,34m

- Cạnh phía Nam từ điểm 2 đến điểm 3 giáp đất bà Nguyễn Thị T dài 13,34m.

- Cạnh phía Tây từ điểm 3 đến điểm 1 giáp đường giao thông nông thôn dài 0,28m.

Sau khi có kết quả của Hội đồng thẩm định tại chỗ xác định đúng ranh giới thửa đất của hai hộ gia đình thì hộ gia đình bà Nguyễn Thị T và bà Trần Thị T đã nhất trí với kết quả đo đạc thẩm định tại chỗ, bà Trần Thị T nhất trí tự nguyện trả lại cho gia đình ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị T diện tích rào lấn, chiếm là 1,8m^2. Hai gia đình đã tiến hành phối hợp, tự nguyện tháo dỡ toàn bộ hàng rào, rào lấn của vợ chồng ông B, bà T đưa về rào tại vị trí ranh giới đã được Hội đồng thẩm định tại chỗ xác định. Tại biên bản hòa giải ngày 15/11/2018 và biên bản hòa giải ngày 12/12/2018 bà Nguyễn Thị T và bà Trần Thị T hai bên tự nguyện nhất trí ranh giới đất của hai hộ gia đình là theo kết quả thẩm định tại chỗ ngày 08/11/2018 của Hội đồng thẩm định tại chỗ huyện H không ai có yêu cầu gì thêm và hiện ranh giới này hộ gia đình bà Nguyễn Thị T đã tiến hành xây hoàn chỉnh hàng rào bằng bê tông cố định bà Nguyễn Thị T và bà Trần Thị T không yêu cầu Tòa án tiếp tục giải quyết nữa. Sau khi có kết quả thẩm định tại chỗ Tòa án thông báo phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải nhiều lần nhưng phía bị đơn chỉ có mặt bà Trần Thị T còn ông Trương Quang B vắng mặt nhiều lần không có lý do nên tại phiên hòa giải bà Trần Thị T nhất trí thỏa thuận còn ông Trương Quang B vắng mặt nên chưa có ý kiến cụ thể bằng văn bản của ông Trương Quang B. Mặt khác tại phiên tòa hôm nay phía bị đơn ông Trương Quang B, bà Trần Thị T vắng mặt lần thứ 2 thể hiện trốn tránh nghĩa vụ, không hợp tác nên Hội đồng xét xử không công nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa các bên được mà chỉ chấp nhận ý kiến đề nghị của bà Nguyễn Thị T để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Căn cứ vào kết quả thẩm định tại chỗ và sự tự nguyện thỏa thuận giữa bà Nguyễn Thị T và bà Trần Thị T thì hộ gia đình ông Trương Quang B, bà Trần Thị T đã rào lấn, chiếm sang diện tích thửa đất của vợ chồng ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị T là 1,8m^2. Như vậy việc khởi kiện tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị T đối với vợ chồng ông Trương Quang B, bà Trần Thị T là có căn cứ. Vì vậy cần áp dụng các Điều 166 và Điều 189 Bộ luật dân sự và Điều 135, Điều 202 và Điều 203 Luật đất đai buộc hộ gia đình ông Trương Quang B, bà Trần Thị T phải trả lại toàn bộ số diện tích đã rào, lấn chiếm là 1,8m^2 cho gia đình ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị T. Phần diện tích rào, lấn chiếm này hai bên đã thực hiện xong.

Về số tiền chi phí định giá và thẩm định tại chỗ bà Nguyễn Thị T đã nộp số tiền 8.000.000đ (Tám triệu đồng) đã chi phí các khoản theo quy định hết số tiền 5.120.000đ (Năm triệu một trăm hai mươi nghìn đồng) còn lại số tiền 2.880.000đ (Hai triệu tám trăm tám mươi nghìn đồng) đã trả lại cho bà Nguyễn Thị T. Khoản tiền này quá trình hòa giải hai bên không tự thỏa thuận được. Tại phiên tòa hôm nay bà Nguyễn Thị T vẫn giữ nguyên yêu cầu của mình buộc vợ chồng ông Trương Quang B, bà Trần Thị T phải chịu toàn bộ. Bà Trần Thị T không chấp nhận trả

khoản tiền này cho bà T. Hai bên đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử thấy căn cứ vào khoản 1 điều 156 và khoản 1 điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự thì người yêu cầu Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ phải nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo yêu cầu của Tòa án và đương sự phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nếu yêu cầu của họ không được Tòa án chấp nhận. Như vậy việc yêu cầu thẩm định tại chỗ của bà Nguyễn Thị T được Tòa án chấp nhận và phù hợp với đơn khởi kiện là vợ chồng ông Trương Quang B, bà Trần Thị T đã có hành vi rào lấn, chiếm đất của vợ chồng ông Đ, bà T. Việc yêu cầu của vợ chồng ông Trương Quang B, bà Trần Thị T không được Tòa án chấp nhận tức là vợ chồng ông B, bà T đã có hành vi lấn, chiếm nên vợ chồng ông Trương Quang B, bà Trần Thị T phải chịu khoản tiền chi phí thẩm định tại chỗ và định giá theo quy định của pháp luật là có căn cứ. Vì vậy cần áp dụng các Điều 157, Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự buộc vợ chồng ông Trương Quang B, bà Trần Thị T phải trả lại cho bà Nguyễn Thị T toàn bộ số tiền đã chi phí thẩm định tại chỗ và định giá, tổng số tiền 5.120.000đ (Năm triệu một trăm hai mươi nghìn đồng chẵn)

Về tài sản trên diện tích đất tranh chấp không có tài sản gì chỉ có một hàng rào tạm rào bằng tre, nứa sau khi thẩm định hai bên đã tự nguyện tháo dỡ toàn bộ nên tài sản nằm trên diện tích tranh chấp không có nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Về giá trị của diện tích đất tranh chấp: Căn cứ quyết định số: 36/2014/QĐ – UBND ngày 22/12/2014 của UBND tỉnh Quảng Bình quy định bảng giá các loại đất và phân loại đô thị, loại xã, khu vực vị trí đất trên địa bàn tỉnh Quảng Bình giai đoạn 2015 – 2019 thì giá trị diện tích đất tranh chấp là 1,8m^2 là đất trồng cây lâu năm thuộc vị trí 1 có đơn giá là 20.000đồng/m^2 x 1,8m^2 = 36.000đ (Ba mươi sáu nghìn đồng)

[8] Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Tuyên Hóa phát biểu tại phiên tòa đối với Thẩm phán và thư ký trong quá trình giải quyết vụ án đã tuân theo các quy định của pháp luật và tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã đảm bảo thực hiện đúng và đủ thành phần theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử Tòa án nhân dân huyện Tuyên Hóa chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn. Căn cứ Điều 135; Điều 202; Điều 203 luật đất đai; Điều 166, Điều 189 BLDS đề nghị bị đơn ông Trương Quang B, bà Trần Thị T trả lại diện tích 1,8m^2 đất đã rào lấn, chiếm cho ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị T.

Về chi phí thẩm định và định giá tài sản: Áp dụng các Điều 157, Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự buộc ông Trương Quang B, bà Trần Thị T phải chịu chi phí thẩm định và định giá. Án phí dân sự sơ thẩm ông Trương Quang B, bà Trần Thị T phải chịu theo quy định của pháp luật.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trương Quang B, bà Trần Thị T phải chịu phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại

số tiền 300.000đ đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuyên Hóa, tỉnh Quảng Bình theo biên lai số 0003660 ngày 13/9/2018.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Tuyên bố: Chấp nhận đơn khởi kiện về "Tranh chấp quyền sử dụng đất" của ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị T đối với ông Trương Quang B, bà Trần Thị T.

1. Áp dụng các Điều 166, Điều 189 Bộ luật dân sự và Điều 135, Điều 202 Điều 203 Luật đất đai buộc hộ gia đình ông Trương Quang B, bà Trần Thị T phải trả lại toàn bộ số diện tích đất đã rào, lấn chiếm cho gia đình ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị T là 1,8m^2 có các cạnh sau:

- Cạnh phía Bắc từ điểm 1 đến điểm 2 giáp đất ông Trương Quang B dài 13,34m
- Cạnh phía Nam từ điểm 2 đến điểm 3 giáp đất bà Nguyễn Thị T dài 13,34m.
- Cạnh phía Tây từ điểm 3 đến điểm 1 giáp đường giao thông nông thôn dài 0,28m.

Phần diện tích rào, lấn chiếm này hai bên đã thực hiện xong.

2. Áp dụng các Điều 157, Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự buộc hộ gia đình ông Trương Quang B, bà Trần Thị T phải trả lại cho hộ gia đình ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị T số tiền đã chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tổng số tiền là 5.120.000đ (Năm triệu một trăm hai mươi nghìn đồng chẵn).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trương Quang B, bà Trần Thị T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền 300.000đ(ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai số 0003660 ngày 13/9/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuyên Hóa, tỉnh Quảng Bình.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Án xử công khai sơ thẩm có mặt bà Nguyễn Thị T nguyên đơn và ông Phạm Thanh K là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Vắng mặt bị đơn ông Trương Quang B, bà Trần Thị T, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên ông Hồ Duy P, bà Nguyễn Thị P. Tuyên bố những người có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (23/01/2019) những người vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc kể từ

ngày bản án được niêm yết tại trụ sở UBND xã K, huyện H, tỉnh Quảng Bình và văn phòng UBND huyện H, tỉnh Quảng Bình.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

(Đã ký)

Trần Thanh Dần

Nơi nhận
- VKSND huyện Tuyên Hoá
- THADS huyện Tuyên Hoá
- TAND tỉnh QB
- Đương sự
- Lưu hồ sơ vụ án.