

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HỒNG NGỰ
TỈNH ĐỒNG THÁP**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 31/2020/DS-ST
Ngày: 18-9-2020
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HỒNG NGỰ, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Nông Phú.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Ta.
2. Bà Ngô Thị Lệ Nga.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Y Phụng - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông Trần T1 Hưng - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 205/2019/TLST-DS ngày 23 tháng 12 năm 2019, về tranh chấp quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 126/2020/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trần Kim S, sinh năm 1956; Địa chỉ: ấp P A, xã P B, huyện H, tỉnh Đồng Tháp; Có mặt.

2. *Bị đơn:*

2.1 Ông Bùi Hữu N, sinh năm 1942; Địa chỉ: Số 45, đường 36, khu phố 8, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; Nơi từng sinh sống: Ấp P A, xã P B, huyện H, tỉnh Đồng Tháp; Ấp T, xã M, huyện V, tỉnh Kiên Giang; Có mặt.

2.2 Bà Bùi Ngọc U, sinh năm 1965; Địa chỉ: ấp P A, xã P B, huyện H, tỉnh Đồng Tháp; Có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1 Bà Trần Thị C, sinh năm 1956; Vắng mặt;

3.2 Anh Trần Văn P, sinh năm 1981; Vắng mặt;

3.3 Chị Đỗ Kim S1, sinh năm 1985; Vắng mặt;

3.4 Cháu Trần Đỗ Ngọc M, sinh ngày 05/6/2005; Vắng mặt;

3.5 Cháu Trần Nhật A, sinh ngày 04/5/2012; Vắng mặt;

Người đại diện hợp pháp cho cháu Ngọc M, Nhật A theo pháp luật là anh Trần Văn P, sinh năm 1981 (cha ruột); Vắng mặt;

3.6 Ông Nguyễn Văn H, năm sinh 1964; Vắng mặt;

3.7 Anh Nguyễn T P1, sinh năm 1985; Có mặt;

3.8 Anh Nguyễn Hoài T, sinh năm 1989; Vắng mặt;

3.9 Chị Nguyễn Thị Kim N1, sinh năm 1991; Vắng mặt;

3.10 Cháu Nguyễn Hoàng T1, sinh ngày 02/10/2009; Vắng mặt;

Người đại diện hợp pháp cho cháu Nguyễn Hoàng T1 theo pháp luật là anh Nguyễn T P1 (cha ruột);

3.11 Chị Nguyễn Thị T2, sinh năm 1990; Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: ấp P A, xã P B, huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

4. *Người làm chứng*: Anh Trần Văn Đ, sinh năm 1977; Địa chỉ: ấp P A, xã P B, huyện H, tỉnh Đồng Tháp; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 27 tháng 11 năm 2019, trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Trần Kim S, trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của bà ngoại tên Bùi Thị Lon (chết năm nào không nhớ, không có người thừa kế), để lại cho ông. Để lại khi nào không nhớ, chỉ nhớ khoảng năm 1975, không làm giấy tờ, nhưng trong tông chi có làm giấy tờ cho ông (không nhớ ngày tháng năm). Bà ngoại cho phần đất có chiều ngang 9,75m, còn chiều dài không biết bao nhiêu, chỉ biết từ mí đường ra tới mí sông, tứ cận phía dưới giáp Sáu Lem, phía trên giáp ông Bùi Hữu N, phía trong giáp lộ nông thôn, phía ngoài giáp sông. Vào năm 1985, bà Bùi Thị Lon và ông bán một phần đất là 01 cái ao (hầm), chiều ngang 9,75m, chiều dài 28m, trong phần đất cho ông, cho ông Bùi Hữu N, không nhớ tứ cận vì lúc đó chưa có nhà ai, không nhớ số thửa tờ bản đồ, với giá 5.000.000đ, có làm giấy tờ do ông N giữ. Lúc đó, ông N, bà Lon có cắm ranh 01 trụ ngoài cây gáo 01 tấc, phía bà Bùi Thị Thơ, nhưng hiện nay đã không còn cây gáo và trụ ranh. Theo sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp thì ông thống nhất phần đất bán cho ông N là từ mốc M5, M13, M11, M8 về M5. Năm 1996, Nhà nước mở rộng đường Lộ Long -P, chính quyền

địa P động viên ông đập bỏ một phần căn nhà để Nhà nước làm đường và bồi thường cho ông 1.500.000đ. Trước đó, trên phần đất có căn nhà của ông thì ông đã cất một cái bếp ngang 4-5m, dài không nhớ rõ, nhưng chưa tới phần đất ông N yêu cầu ông trả lại. Đến năm 1998, ông cất lại căn nhà mới như hiện trạng. Lúc ông cất nhà thì ông N không tranh chấp hay ngăn cản gì, ông N còn đóng nhà tiếp ông, nhưng ông không có gì chứng minh. Nhà của anh Trần Văn Đ cất khoảng năm 2016, không biết diện tích, chỉ biết anh Đ không cất nhà trong phần đất mà ông và ông N đang tranh chấp. Anh Đ dỡ nhà đi nơi khác khoảng 04 năm nay. Ông N bỏ đi khỏi địa P khi nào thì ông không biết nhưng lúc đó ông đã cất nhà xong rồi. Khi ông N trở về địa P ông cũng không biết. Ông N trình bày lúc ông N về phát hiện ông lấn đất có mời vợ chồng ông qua nhà bà U thương lượng thì vợ chồng ông có thừa nhận lấn đất và hai bên thống nhất ông chừa cho ông N lối đi 01m giáp đất bà U, ông N cho ông tiếp tục sử dụng phần đất lấn qua, sự việc này là không có thật. Ông không biết bà U cất nhà khi nào, chỉ nhớ sau khi ông N mua đất thì bà U mới cất nhà, trước khi ông cất nhà của ông. Lúc bà U làm sàn nước thì ông không biết bà U lấn qua đất ông. Bà U cất nhà và làm sàn nước ông không có tranh chấp hay ngăn cản. Đến năm 2012, ông N và ông tranh chấp đất, địa chính xuống đo đạc ông mới biết bà U cất nhà bếp lấn đất nên ông kiện luôn bà U. Năm 2012 ông kiện ông N ở Ủy ban huyện H đòi lại phần đất 20,5m² còn ông N khiếu nại ông phần đất ngang 4m, dài 4,6m có một phần nhà của ông, kết quả giải quyết của Ủy ban huyện H là bác đơn yêu cầu của ông N. Ông N tiếp tục khiếu nại lên Ủy ban tỉnh Đồng Tháp, kết quả giải quyết của Ủy ban tỉnh là giữ nguyên Quyết định của Ủy ban huyện H. Ông N tiếp tục khiếu nại đến Tòa án tỉnh Đồng Tháp. Ngày 08 tháng 7 năm 2016, Ủy ban tỉnh ra Quyết định hủy Quyết định số 308 ngày 13 tháng 10 năm 2015. Đến ngày 02 tháng 8 năm 2016, Ủy ban huyện H ra Quyết định số 6641 hủy Quyết định số 3401 ngày 08 tháng 7 năm 2013. Tòa án có cho ông xem “Biên bản tiếp xúc ông Trần Kim S ngày 08 tháng 01 năm 2012” thì ông không xác định được có phải chữ ký của ông không vì biên bản photo. Năm 1985, khi ông bán đất cho ông N thì trên phần đất ông cất nhà đã có nhà bếp của ông. Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Bùi Hữu N trả lại đất đã lấn cho ông diện tích theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp là 16,6m² và bà Bùi Ngọc U di dời sàn nước không kiên cố và các vật dụng khác trên đất trả lại ông diện tích đất theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp cho ông diện tích 1,5m², thuộc một phần thửa 92, tờ bản đồ số 10, xã P B, huyện H, tỉnh Đồng Tháp, trong phạm vi các mốc M2, M3, M5, M6, M14, M15 trở về M2.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Bùi Hữu N yêu cầu ông di dời nhà, các vật khác trả lại cho ông N phần đất diện tích 20,7m² thuộc một phần thửa 92, tờ bản đồ số 10, xã P B, huyện H, tỉnh Đồng Tháp, trong phạm vi các mốc M13, M14, M15, M16 trở về M13 thì ông không chấp nhận. Ông cũng không chấp nhận chừa cho ông N 01m đường đi phía giáp bà Bùi Ngọc U. Ngoài ra, ông không

trình bày gì thêm.

Bị đơn ông Bùi Hữu N, trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của bà Bùi Thị Lơn là bà ngoại ông Trần Kim S. Vào năm 1985, bà Lơn, ông S bán một phần đất là 01 cái ao, nằm trong phần đất bà Lơn cho ông S (chỉ có bà Lơn và ông S ở chung trong nhà), chiều ngang 9,75m, chiều dài 28m, phía Tây giáp lộ P B, phía Đ giáp ao Trần Kim S, phía Bắc giáp đất ông, phía Nam giáp đất Nguyễn Văn Lem (hiện nay đất ông Lem đã sang nhượng nhưng không rõ sang cho ai), không nhớ số thửa, tờ bản đồ, có làm giấy tay vào ngày 30 tháng 4 năm 1985, với giá 5.000.000đ. Lúc đó, ông, ông S, bà Lơn có đo đạc cắm ranh bằng mốc tạm. 04 ngày sau, ông và bà Lơn (vắng mặt ông S) đến cắm trụ ranh. Theo sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp thì phần đất ông S đã bán cho ông là từ mốc M2, M7, M12, M16 về M2. Hiện nay phía ngoài giáp đất ông S còn 2 trụ đá. Sau khi mua đất, thì ông có sử dụng đất để nuôi cá. Năm 1990, ông có cho em ông là Bùi Ngọc U cất một phần căn nhà (nhà bếp) trên thành ao diện tích chiều ngang một cạnh 0,7 m, một cạnh 0,8m, chiều dài 2,1m, diện tích 1,5m². Năm 1995, thì ông bơm cát lấp ao không nuôi cá nữa. Sau khi lấp ao ông cũng không sử dụng đất vì năm 1996 gia đình gặp hoàn cảnh khó khăn, vợ nợ nên bỏ đi khỏi địa P. Năm 2000 Nhà nước mở rộng đường Long - P nên ông S di dời căn nhà đến phần đất đang tranh chấp lấn qua đất ông. Lúc đó, ông đã đi Bình Phước sinh sống. Bà U có gọi điện thoại báo cho ông biết việc ông S cất nhà lấn đất. Ông trả lời bà U là lúc này đang nợ nần chất chồng, ông S cất nhà thì để ông S ở đi, khi nào ông về thì tính nữa. Ông S trình bày ông có cất tiếp nhà ông S là không đúng, tại biên bản tiếp xúc ngày 08 tháng 01 năm 2012 ông S trình bày tại Phòng tài nguyên và môi trường huyện H thừa nhận năm 2000 di dời căn nhà đến vị trí tranh chấp như hiện trạng. Đến năm 2011, ông về quê kêu anh Đ là con ông S đo đất lại thì biết ông S lấn qua đất ông chiều ngang 04m, chiều dài 5m. Lúc đó, ông mời vợ chồng ông S qua nhà bà U để nói chuyện thì ông S không nói gì hết, còn vợ ông S thừa nhận có lấn đất và nói “thương nhờ ghét chịu”. Ông mới nói với vợ chồng ông S là thống nhất cho gia đình ông S tiếp tục sử dụng đất nhưng khi nào cất nhà kiên cố thì chừa phần đất ngang 01m, dài 07m phía giáp với ông để ông làm lối đi. Vợ chồng ông S thống nhất nhưng không làm giấy tờ, không ai chứng kiến. Khoảng 5-6 tháng sau thì ông S khiếu nại ông ở Ủy ban xã P B yêu cầu ông trả lại phần đất 39m². Ủy ban xã P B hòa giải không thành chuyển hồ sơ lên Ủy ban nhân dân huyện H. Ông làm đơn khiếu nại thì Ủy ban nhân dân huyện H bác đơn khiếu nại của ông. Ông tiếp tục khiếu nại lên Ủy ban tỉnh Đồng Tháp thì Ủy ban tỉnh giữ nguyên quyết định Ủy ban huyện H. Sau đó, ông tiếp tục kiện vụ án hành chính ở Tòa án tỉnh Đồng Tháp nhưng chưa giải quyết xong thì vào ngày 08 tháng 7 năm 2016 Ủy ban tỉnh Đồng Tháp ra Quyết định hủy Quyết định số 308 ngày 13 tháng 10 năm 2015. Đến ngày 02 tháng 8 năm 2016, Ủy ban nhân dân huyện H ra quyết định hủy Quyết định số 3401 ngày 08 tháng 7 năm 2013.

Nay ông Trần Kim S khởi kiện ở Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự, yêu cầu ông trả lại 16,6m² đất đã lấn và bà Bùi Ngọc U di dời sà nước không kiên cố và các vật dụng khác trên đất trả lại 1,5m² đất cho ông S, thuộc một phần thửa 92, tờ bản đồ số 10, tại xã P B, huyện H, tỉnh Đồng Tháp, trong phạm vi các mốc M2, M5, M14, M15 trở về M2, thì ông không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông S.

Ông có yêu cầu phản tố yêu cầu ông Trần Kim S di dời nhà, các vật kiến trúc trả lại cho ông phần đất diện tích 20,7m² thuộc một phần thửa 92, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã P B, huyện H, tỉnh Đồng Tháp, trong phạm vi các mốc M13, M14, M15, M16 trở về M13. Ông thống nhất để bà U tiếp tục sử dụng phần đất tranh chấp. Ngoài ra, ông không trình bày gì thêm.

Bị đơn bà Bùi Ngọc U trình bày: Bà là em ruột ông Bùi Hữu N. Phần đất tranh chấp là do ông N mua từ bà Lơn, ông S. Quá trình mua bán diện tích, ranh đất, giá mua bao nhiêu không rõ. Năm 1990, bà cất nhà nên ông N cho bà cất sà nước trên nửa thành ao, diện tích chiều ngang khoảng 0,6 - 0,7m, chiều dài khoảng 01- 02m. Lúc bà cất nhà, làm sà nước thì ông S không ngăn cản hay tranh chấp gì hết. Từ khi mua đất, ông N sử dụng đất nuôi cá. Không nhớ ngày tháng năm thì ông N bơm cát lấp ao nhưng không sử dụng vì sau khi bơm cát thì ông N vỡ nợ nên bỏ địa P đi. Nhà ông S lúc trước cất ở trong lộ nhựa là nhà tường đã đập bỏ. Năm 2000, ông S cất nhà trên phần đất giáp ranh với đất tranh chấp. Khi cất thì bà không hay biết vì bà bận đi làm đến khi cất xong thì bà về nhà mới hay. Bà có báo cho ông N hay ông N đang trốn nợ nên không về được. Không nhớ thời gian, ông N trở về, giữa ông N và ông S tranh chấp đất cho đến nay. Nay ông Trần Kim S khởi kiện yêu cầu ông Bùi Hữu N trả lại 16,6m² đất đã lấn và bà di dời sà nước không kiên cố và các vật dụng khác trên đất trả lại 1,5m² đất cho ông S, thuộc một phần thửa đất 92, tờ bản đồ số 10, tại xã P B, huyện H, tỉnh Đồng Tháp, trong phạm vi các mốc M3, M5, M6, M4 trở về M3 thì bà không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông S, vì đây là đất của ông N chấp nhận cho bà được tiếp tục sử dụng đất. Ngoài ra, bà không trình bày gì thêm.

Người làm chứng anh Trần Văn Đ trình bày: Anh là con ruột ông Trần Kim S. Nguồn gốc phần đất mà cha anh và ông N, bà U đang tranh chấp là của ai thì anh không biết. Không nhớ thời gian, bà cô anh là Bùi Thị Lơn và cha anh có từng chuyển nhượng một phần đất cho ông Bùi Hữu N, không rõ diện tích, số thửa, tờ bản đồ, chỉ biết là cái ao sau nhà ông S, giáp với nhà ông S đang ở. Anh từng cất một căn nhà gần phần đất tranh chấp, nhưng do lúc đó đã san lấp ao rồi nên anh không rõ vị trí anh cất nhà. Ai san lấp ao thì anh không biết, cũng không biết căn nhà và sà nước của bà U là cất khi nào. Không rõ khi bà U cất nhà và làm sà nước thì gia đình anh có tranh chấp không, vì anh đi làm xa. Anh không nhớ căn nhà của cha anh đang ở cất khi nào, chỉ nhớ lúc trước ông S có một căn nhà đối diện căn nhà hiện nay, bên kia lộ đal, khi mở đường thì đập nhà bên kia nên mới

dời nhà qua phần đất tranh chấp. Khi ông S cất nhà gia đình ông N, bà U không có tranh chấp, ngăn cản. Nay ông Trần Kim S yêu cầu ông Bùi Hữu N trả lại 16,35m² đất đã lấn và Bùi Ngọc U di dời sàn nước không kiên cố và các vật dụng khác trên đất trả lại 1,65m² đất cho ông S, đất thuộc một phần thửa 92, tờ bản đồ số 10, tại xã P B, huyện H, tỉnh Đồng Tháp; Ông Bùi Hữu N yêu cầu ông Trần Kim S di dời một phần căn nhà trả lại cho ông N phần đất có diện tích 20,7m² thuộc một phần thửa số 92, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã P B, huyện H, tỉnh Đồng Tháp, anh không có ý kiến gì, tùy ông S quyết định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị C, anh Trần Văn P, chị Đỗ Kim S1, ông Nguyễn Văn H, anh Nguyễn T P1, anh Nguyễn Hoài T, chị Nguyễn Thị Kim N1, chị Nguyễn Thị T2 đã được Tòa án tiến hành tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, thông báo hoãn phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa theo quy định nhưng bà Trần Thị C, anh Trần Văn P, chị Đỗ Kim S1, ông Nguyễn Văn H, anh Nguyễn T P1, anh Nguyễn Hoài T, chị Nguyễn Thị Kim N1, chị Nguyễn Thị T2 vẫn không có mặt cũng không gửi văn bản ý kiến cho Tòa án.

Văn bản số 763/UBND-HC ngày 09 tháng 7 năm 2020 của Ủy ban nhân dân huyện H cung cấp thông tin cho Tòa án:

- Qua kiểm tra, đối chiếu hồ sơ địa chính của ngành chuyên môn theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp số TĐ: 01-2020 ngày 04 tháng 4 năm 2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H, phạm vi đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 92, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã P B, huyện H, tỉnh Đồng Tháp chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Việc xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thực hiện theo quy định tại Điều 100 và 101 Luật Đất đai năm 2013.

Văn bản số 489/UBND-HC ngày 31 tháng 8 năm 2020 của Ủy ban nhân dân xã P B cung cấp thông tin cho Tòa án:

- Về đường lộ xã P B được hình thành từ trước năm 1975, là lộ làng nông thôn (Lộ đất) có chiều rộng khoảng 4m.

- Vào năm 1992, thực hiện chủ trương của Đảng Ủy, Ủy ban nhân dân xã thống mở rộng lộ có chiều ngang là 9m, trong đó nhà của ông Trần Kim S vi phạm một phần diện tích cần phải tháo dỡ, qua đó Ủy ban nhân dân xã đã vận động gia đình ông S đã tự nguyện tháo dỡ, hiện trạng nhà cũ trước đây nằm ở vị trí phía trong lộ (hướng tây). Sau đó, ông S đã cất nhà mới phía ngoài lộ (hướng Đ) và ở

đến nay và không rõ cát nhà vào năm nào. Quá trình mở rộng lộ từ năm 1992, (lộ đất) đến năm 2002 nâng cấp lộ vượt đỉnh lũ năm 2000 (Nhựa hóa) có mặt nhựa chiều rộng là 3,5m (lề 2m75, mỗi bên)

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự (sau đây viết tắt là BLTTDS). Đề nghị Hội đồng xét xử hoãn phiên tòa để xem xét, thẩm định tại chỗ bổ sung đào đất phía dưới sàn nhà ông S lên để xác định có cát san lấp không.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đây là vụ án tranh chấp về quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự, theo quy định tại các khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 của BLTTDS, điểm b khoản 2 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013.

[2] Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không rõ lý do; người làm chứng vắng mặt nhưng trước đó họ đã gửi lời khai cho Tòa án nên vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại các Điều 227, 228 và 229 của BLTTDS.

[3] Về nội dung tranh chấp: Các bên đều thống nhất có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 1985, giữa bà Bùi Thị Lon, ông Trần Kim S với ông Bùi Hữu N, theo đó ông N đã nhận chuyển nhượng phần đất ao chiều ngang 9,75m, chiều dài 28m, với giá 5.000.000đ. Đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 BLTTDS. Các bên không có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng tranh chấp phát sinh do không thống nhất vị trí quyền sử dụng đất chuyển nhượng vào năm 1985.

[4] Qua xem xét, thẩm định tại chỗ vị trí đất đang tranh chấp, Đoàn xem xét, thẩm định có cho đào đất lên thì phía dưới phần đất tranh chấp do ông N quản lý có cát san lấp. Như vậy, phần đất tranh chấp trước đây là ao được bơm cát vào san lấp lại, lời trình bày của ông Bùi Hữu N là có căn cứ. Ông Trịnh Kim S cho rằng ông Bùi Hữu N tự đào đất lên để cát xuống nhưng không đưa ra chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ để chấp nhận lời trình bày của ông S. Tại phiên tòa, ông S trình bày, phía dưới sàn nhà của ông cũng có cát nhưng do ông N bơm cát tràn qua nhưng, ông lại cho rằng khi ông cát nhà là trên đất chứ không phải dưới ao, lúc ông N chưa bơm cát. Như vậy, lời khai của ông S đã mâu thuẫn với nhau, nếu cát nhà trên đất, ông N chỉ bơm cát dưới ao thì làm sao đào dưới sàn

nhà lên có cát được. Do đó, Hội đồng xét xử xác định phần đất tranh chấp trước đây là đất ao thuộc quyền sử dụng của ông Bùi Hữu N đã nhận chuyển nhượng từ năm 1985, sau đó mới bơm cát san lấp. Do đó, không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Kim S cho rằng phần đất tranh chấp còn thuộc quyền sử dụng của ông không nằm trong phần đất đã chuyển nhượng.

[5] Xét yêu cầu phản tố của ông Bùi Hữu N là có căn cứ để chấp nhận. Tuy nhiên, khi biết ông S cất nhà, ông N đã không ngăn cản, tranh chấp, căn nhà chỉ lấn qua một phần đất, nếu buộc tháo dỡ thì căn nhà không thể sử dụng được. Do đó, buộc ông S phải trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông N và được tiếp tục sử dụng đất. Giá đất $500.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 20,7\text{m}^2 = 10.350.000\text{đ}$.

[6] Các bên được đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định. Đối với phần nhà bà U thừa nhận cất trên đất của ông N nhận chuyển nhượng, ông N chấp nhận cho bà U được tiếp tục sử dụng, không có tranh chấp nên không đề cập đến.

[7] Xét đề nghị của Kiểm sát viên yêu cầu tạm ngừng phiên tòa để xem xét, thẩm định tại chỗ bổ sung là không cần thiết, vì chính ông S cũng thừa nhận dưới sân nhà ông có cát và không chấp nhận cho đào nữa nên không chấp nhận đề nghị tạm ngừng phiên tòa.

[8] Về án phí: Căn cứ vào các Điều 144 và 147 của BLTTDS; các Điều 12, 26 và 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án: Ông S là người cao tuổi, có đơn xin miễn tiền án phí nên được miễn nộp.

[9] Về chi phí tố tụng khác: Căn cứ vào các Điều 157, 158, 165 và 166 của BLTTDS, ông S phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 2.185.000đ, đã nộp chi xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 91, 92, 144, 147, 157, 158, 165, 166, 227, 228 và 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 5, 95, 99, 100, 179 và 203 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 12 và 15 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án,

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Kim S, yêu cầu ông Bùi Hữu N và bà Bùi Ngọc U trả lại cho ông phần đất có diện tích

18,1m², trong phạm vi các mốc M2, M3, M5, M6, M14, M15 trở về mốc M2, thuộc một phần thửa đất số 92, tờ bản đồ số 10, xã P B, huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

Công nhận cho ông Bùi Hữu N được quyền sử dụng phần đất nêu trên.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Bùi Hữu N.

2.1. Buộc ông Trần Kim S trả giá trị quyền sử dụng đất diện tích 20,7m² cho ông Bùi Hữu N số tiền 10.350.000đ (Mười triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng).

2.2. Công nhận cho ông Trần Kim S được quyền sử dụng diện tích đất 20,7m², trong phạm vi các mốc M13, M14, M15, M16 trở về mốc M13, thuộc một phần thửa đất số 92, tờ bản đồ số 10, xã P B, huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, các đương sự có quyền đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định chung.

(Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04 tháng 3 năm 2020; Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp số 01-2020 ngày 09 tháng 6 năm 2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H.)

3. Về án phí: Ông Trần Kim S được miễn án phí.

4. Về chi phí tố tụng khác: Ông Trần Kim S phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 2.185.000đ, đã nộp chi xong.

3. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: 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 án 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 bằng 50% mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Hướng dẫn thi hành án dân sự: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7a, 7b 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.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 18 tháng 9 năm 2020); đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày họ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát cùng cấp;
- Lưu hồ sơ vụ án, Văn phòng.

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

Nguyễn Nông Phú