

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN MỘ ĐỨC
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Bản án số: 04/2025/DS-ST
Ngày: 11-03-2025
V/v: “*Tranh chấp đất đai theo quy
định của pháp luật về đất đai*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MỘ ĐỨC, TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Thanh Sang

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Đặng Văn Minh
- Ông Huỳnh Kim Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Dung, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Nguyệt - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 03 năm 2025, tại Tòa án nhân dân huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 63/2023/TLST-DS, ngày 06 tháng 12 năm 2023, về việc “*Tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 20/2024/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 11 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 20/2024/QĐST-DS, ngày 26 tháng 12 năm 2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 01/2025, ngày 20 tháng 01 năm 2025 và thông báo thời gian xét xử số 16/TB-TA, ngày 17 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Công B, sinh năm 1958; địa chỉ: thôn F, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Công B có anh Nguyễn Lê Q, sinh năm 1992; địa chỉ: thôn F, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi. Là người đại diện theo ủy quyền. (Văn bản ủy quyền các ngày 27/03/2023 và ngày 19/12/2024)

2. *Bị đơn:* Ông Trần Quang T, sinh năm 1966; địa chỉ: thôn F, xã Đ, huyện M, Quảng Ngãi.

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

- Ủy ban nhân dân xã Đ

Địa chỉ trụ sở: thôn F, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi,

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quang C, chức vụ: Chủ tịch UBND xã. Vắng mặt

- Bà Phan Thị Kim A, sinh năm 1968; địa chỉ: thôn F, xã Đ, huyện M, Quảng Ngãi.;

- Bà Trần Thị T1 (Trần Thị Huyền T1), sinh năm 1959; địa chỉ: thôn F, xã Đ, huyện M, Quảng Ngãi.

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị T1 có anh Nguyễn Lê Q, sinh năm 1992; địa chỉ: thôn F, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi. Là người đại diện theo ủy quyền. (Văn bản ủy quyền các ngày 27/03/2023 và ngày 19/12/2024)

- Anh Đào Minh V1, sinh năm 1985 và chị Nguyễn Thụy V, sinh năm 1986. Vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: thôn F, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi

- Anh Trần Quang T2;

- Anh Trần Quang L;

Cùng địa chỉ: thôn F, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi. Vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 14/6/2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 24/11/2023; các văn bản trình bày khác trong quá trình giải quyết vụ án của nguyên đơn ông Nguyễn Công B và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông Nguyễn Công B và bà Trần Thị T1 là chủ sử dụng thửa đất số 1762, tờ bản đồ số 11 diện tích 386m² thuộc bộ địa chính xã Đ. Nguồn gốc thửa đất được tách từ thửa đất thửa đất số 144, tờ bản đồ số 11 (bản đồ năm 2004), diện tích 502m² được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 114409, số vào sổ H.10072, cấp ngày 18/10/2005. Năm 2019 ông Nguyễn Công B và bà Trần Thị T1 làm thủ tục tách thửa đất 144, tờ bản đồ số 11 thành 02 thửa, cụ thể: Thửa 1762, diện tích 386m² và thửa 1763, diện tích 119m², đều thuộc tờ bản đồ số 11 và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Công B và bà Trần Thị T1 vào ngày 16/7/2019. Năm 2019, ông Nguyễn Công B và bà Trần Thị T1 lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1763, diện tích 119m², tờ bản đồ số 11 xã Đ cho con gái và con rể là Nguyễn Thụy V và Đào Minh V1 được UBND xã Đ chứng thực ngày 30/7/2019. Quá trình sử dụng đất liền kề, ông Trần Quang T tự ý lấn chiếm, sử dụng trái pháp luật diện tích 18,2m² của thửa đất số 1762, tờ bản đồ số 11 của cha mẹ anh. Vị trí đất lấn chiếm có các giới cận: Đông giáp thửa đất 1763 của Đào Minh V1, Nguyễn Thụy V; phía Tây giáp phần đất của ông B; phía Nam giáp đất của ông B và phía Bắc giáp đất của ông Trần Quang T. Bên cạnh đó ông T còn trồng cây câu trên phần đất bị lấn chiếm mà còn thách thức gia đình anh. Trước đây, cha ông là ông Nguyễn Công B yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trần Quang T chặt bỏ cây cối để trả lại phần diện tích lấn chiếm 18,2m² tại thửa đất số 1762, tờ bản đồ số 11 xã Đ. Nay ông Nguyễn Công B thay đổi yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu ông T di dời các cây câu trả lại diện tích 14,7m². Chi phí tố tụng yêu cầu bị đơn phải chịu.

Tại bản tự khai ngày 20/12/2023, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Trần Quang T trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 101, tờ bản

đồ số 11 (bản đồ năm 2004) xã Đ, vợ chồng ông là Trần Quang T và bà Phan Thị Kim A đang quản lý, sử dụng là do ông bà lưu hạ. Trước đây khi ông đến ở phía Nam của mảnh vườn (thửa đất số 101 tờ bản đồ số 11) đã có hàng rào bằng cây sống gồm cây bông tây, cây cau. Tiếp giáp với hàng rào bằng cây sống của vườn nhà ông có 01 con mương nước của Hợp tác xã. Tiếp đến là thửa đất ruộng, đến năm nào ông không nhớ rõ thì Nhà nước cấp thửa đất ruộng này cho ông B, khi ông B đến đổ đất và làm nhà trên thửa đất được nhà nước cấp (thửa đất số 144, tờ bản đồ số 11 như hiện nay) thì hàng rào bằng cây sống của mảnh vườn nhà ông vẫn còn. Năm nào ông không nhớ ông B lần mương đến sát hàng rào nhà ông. Đến khoảng năm 2010 ông B xây dựng nhà lần thứ 2 thì khi thợ xây dựng tô vách tường nhà ông B bị vướn hàng rào của nhà ông, ông B có nói với ông xin chặt hàng rào để cho thợ tô tường, ông đồng ý chặt hàng rào cây sống cho ông B tô vách tường. Đến khoảng năm 2012 thì giữa ông và ông B có nói chuyện và ông đồng ý chặt bỏ hàng rào bằng cây sống cho ông B xây dựng tường rào bằng trụ bê tông, chân móng gạch, trên kéo lưới B40. Năm 2019, con gái ông B (Nguyễn Thụy V) xây dựng nhà thì có xin bắt đường ống nước để dẫn nước sạch từ nhà ông B xuống để sử dụng thì ông có nói là: đường ống nước sử dụng lâu dài nên bắt ở phía trước nhà không nên bắt ra phía sau kẹp theo vách tường lỡ khi ông làm vườn có đốt rác thì xe bị ảnh hưởng đến đường ống nước. Việc hàng cau nhà ông trồng thì có sát vách nhà ông B nên khi mưa bão có làm bể ngói nhà ông B, ông có qua nói ông là chặt mấy cây cau ông vẫn để cho ông B chặt cau (theo ông nếu không có các cây cau của nhà ông thì gió bão ngói nhà ông bằng vẫn bị bay ngói rớt vỡ). Khi gia đình ông B có đơn gửi đến UBND xã Đ thì có cán bộ đến làm việc, hòa giải nhưng không thành cán bộ địa phương có nói là ông không có cơ sở lấn đất nhà ông B. Từ đó gia đình ông B không đồng ý tiếp tục có đơn gửi đến UBND xã và có đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Mộ Đức. Ông xác định ông giữ nguyên ý kiến như tôi đã trình bày trước đây. Việc nguyên đơn khởi kiện cho rằng ông lấn chiếm diện tích đất của nguyên đơn là không đúng. Vợ chồng ông đã quản lý, sử dụng thửa đất ổn định không có tranh chấp và được UBND huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ vợ chồng ông; đến năm 2005 được cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ tại thửa đất số 101 tờ bản đồ số 11, diện tích là 1.125m². Nay nguyên đơn yêu cầu vợ chồng ông phải dỡ dọn cây cau, trả lại cho nguyên đơn diện tích đất lấn chiếm là 14m² ông không đồng ý.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T1 có anh Nguyễn Lê Q trình bày: Bà T1 thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Công B1, không bổ sung gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Kim A có anh trình bày: Bà là vợ ông Trần Quang T, bà thống nhất về nguồn gốc, quá trình sử dụng thửa đất 101, tờ bản đồ số 11 xã Đ như ý kiến của ông T, bà không bổ sung gì.

Tại văn bản trình bày ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thụy V và anh Đào Minh Đề đều trình bày: Năm 2019, anh, chị được cha mẹ là ông Nguyễn Công B và bà Trần Thị T1 tặng cho quyền sử dụng tại thửa đất số 1763, tờ bản đồ số 11, diện tích 119m². Sau đó anh, chị tiến hành xây dựng trên phần đất được tặng cho. Việc cha mẹ anh chị khởi kiện ông Trần Quang T về

việc lấn chiếm quyền sử dụng đất với diện tích 18,2m² của thửa đất 1762, tờ bản đồ số 11, anh chị không có ý kiến gì.

Tại văn bản trình bày ý kiến đề ngày 18/9/2024 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Quang L và anh Trần Quang T2 đều trình bày: Các anh là con của ông Trần Quang T và bà Phan Thị Kim A, các anh sống với cha mẹ trên thửa đất số 101, tờ bản đồ số 11 xã Đ. Việc tranh chấp đất với ông Nguyễn Công B thì cha mẹ các anh giải quyết không liên quan gì đến các anh vì đất đai thuộc quyền sử dụng của cha mẹ các anh. Các anh có công việc bận rộn, nên không thể đến Tòa án tham gia tố tụng, nên các anh đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt các anh.

Tại văn bản trình bày ý kiến số 154/UBND, ngày 04/9/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân xã Đ trình bày: Theo hồ sơ thì hiện nay phần diện tích thực tế ông Trần Quang T và bà Phan Thị Kim A đang sử dụng tăng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phần diện tích tăng có phần do UBND xã quản lý. Tuy nhiên qua kiểm tra thì phần diện tích đất tăng của ông Trần Quang T và bà Phan Thị Kim A nằm trong phạm vi đất giao thông (đường đi). UBND xã Đ ý kiến đề Tòa án có cơ sở giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

** Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân huyện Mộ Đức:*

- Về tố tụng:

Trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của các đương sự đúng theo quy định tại Điều 70, 71, 72 và 73 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là UBND xã Đ chấp hành chưa đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình quy định tại Điều 70, 73 Bộ luật tố tụng dân sự, không có mặt tại phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải và tại phiên tòa.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 157, 158, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 167, 188 Luật đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Buộc ông Trần Quang T và bà Phan Thị Kim A chặt bỏ, dỡ dọn cây cối trên phần diện tích 14,8m² của thửa đất số 1762, tờ bản đồ số 16 xã Đ, có các giới cận: Đông giáp thửa đất 1763 của Đào Minh V1, Nguyễn Thụy V; phía Tây giáp phần đất của ông B; phía Nam giáp đất của ông B và phía Bắc giáp đất của ông Trần Quang T

- Đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản tại chỗ theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Công B thuộc trường hợp miễn nộp tiền tạm ứng án phí và án phí theo quy định của pháp luật. Ông Trần Quang T là người cao tuổi, đã có đơn xin miễn án phí hợp lệ nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Phan Thị Kim A phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: Ông Nguyễn Công B khởi kiện yêu cầu ông Trần Quang T chặt bỏ trên đất, trả lại diện tích đất lần chiếm 17m² của thửa đất số 1762, tờ bản đồ số 11 xã Đ. Do đó, Tòa án xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án là “*Tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai*” theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Tại đơn khởi kiện Nguyễn Công B khởi kiện yêu cầu ông Trần Quang T trả lại diện tích đất lần chiếm 17m² của thửa đất số 1762, tờ bản đồ số 11 xã Đ. Tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi yêu cầu ông Trần Quang T trả lại diện tích 14,8m² của thửa đất số 1762, tờ bản đồ số 11 xã Đ. Xét yêu cầu của nguyên đơn trả lại tại vị trí, giới cận như đơn khởi kiện ban đầu nhưng do số liệu thay đổi khi đo đạc, xét yêu cầu này của nguyên đơn không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu

[1.3 Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Công B khởi kiện ông Trần Quang T có nơi cư trú: thôn F, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi và đối tượng tranh chấp là bất động sản tại xã Đ, huyện M. Do đó, Tòa án nhân dân huyện Mộ Đức thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Công B vắng mặt có người đại diện tham gia phiên tòa; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân xã Đ, bà Phan Thị Kim A, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vắng mặt; ông Đào Minh V1, chị Nguyễn Thụy V, anh Trần Quang T2, anh Trần Quang L vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét nguồn gốc quá trình sử dụng đất thửa đất các thửa đất thửa đất số 144, tờ bản đồ số 11, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Xét nguồn gốc thửa đất số 144, tờ bản đồ số 11 (bản đồ năm 2004) xã Đ: Theo bản đồ 299/TTg thì thửa đất thuộc thửa đất số 304, tờ bản đồ số 02, diện tích 700m², loại đất T xã Đ.

Quá trình quản lý sử dụng ông Nguyễn Công B và bà Trần Thị T1 đăng ký kê khai được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 114409, số vào sổ H.10072, cấp ngày 18/10/2005 thửa đất số 144, tờ bản đồ số 11, diện tích 505m² đứng tên ông Nguyễn Công B và bà Trần Thị T1.

Năm 2019 ông Nguyễn Công B và bà Trần Thị T1 làm thủ tục tách thửa đất 144, tờ bản đồ số 11 thành 02 thửa, cụ thể: Thửa 1762, diện tích 386m² và thửa 1763, diện tích 119m², đều thuộc tờ bản đồ số 11 và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Công B và bà Trần Thị T1 vào ngày 16/7/2019. Năm 2019, ông Nguyễn Công B và bà Trần Thị T1 lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1763, diện tích 119m², tờ bản đồ số 11 xã Đ cho con gái và con rể là Nguyễn Thụy V và Đào Minh V1 được UBND xã Đ chứng thực ngày 30/7/2019.

[2.2] Xét nguồn gốc quá trình sử dụng đất thửa đất các thửa đất thửa đất số 101, tờ bản đồ số 11 xã Đ, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Nguồn gốc thửa đất số 101, tờ bản đồ số 11 (bản đồ năm 2004) xã Đ, vợ chồng ông là Trần Quang T và bà Phan Thị Kim A đang quản lý, sử dụng nguyên trước đây là thửa đất số 305, tờ bản đồ số 02 (bản đồ 299/TTg) xã Đ diện tích 880m².

Quá trình quản lý, sử dụng ông Trần Quang T và bà Phan Thị Kim A đăng ký kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H.10080, cấp ngày 18/10/2005, tại thửa đất số 101, tờ bản đồ số 11 với diện tích 1.125m² đứng tên Trần Quang T và bà Phan Thị Kim A.

[3] Như vậy diện tích thửa đất ông Nguyễn Công B được cấp giấy so với bản đồ 229/TTg giảm 195m²; diện tích thửa đất của ông Trần Quang T3 được cấp giấy so với tờ bản đồ 299/TTg tăng 245m². Tại phiên tòa ông Trần Quang T cho rằng thửa đất của ông Nguyễn Công B trước đây là thửa đất ruộng và ông B lần chiếm con mương nước của Hợp tác xã, nhưng diện tích ông B lại giảm là không có căn cứ.

[4] Xét yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Công B yêu cầu ông Trần Quang T di dời, chặt bỏ cây cối, trả lại diện tích lấn chiếm 14,8m² tại thửa đất số 1762, tờ bản đồ số 11 xã Đ có các giới cận: Đông giáp thửa đất 1763 của Đào Minh V1, Nguyễn Thụy V; phía Tây giáp phần đất của ông B; phía nam giáp đất của ông B và phía Bắc giáp đất của ông Trần Quang T, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[5] Tại Công văn số 1322/UBND-KT, ngày 09/8/2024 của Ủy ban N công văn của Tòa án có nội dung: Thửa đất số 144, tờ bản đồ số 11 thành 02 thửa, cụ thể: Thửa 1762, diện tích 386m² và thửa 1763, diện tích 119m², đều thuộc tờ bản đồ số 11 và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Công B và bà Trần Thị T1 vào ngày 16/7/2019. Từ khi tách thửa đến nay thửa đất chưa bị thu hồi đất. Thửa đất số 101, tờ bản đồ số 11 (bản đồ năm 2004) xã Đ, vợ chồng ông là Trần Quang T và bà Phan Thị Kim A đang quản lý, sử dụng nguyên trước

đây là thửa đất số 305, tờ bản đồ số 02 (bản đồ 299/TTg) của xã Đ được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H.10080, cấp ngày 18/10/2005, với diện tích 1.125m^2 . Qua đo đã thực tế thửa đất số 101, tờ bản đồ số 11 (bản đồ đo vẽ năm 2004) có diện tích là $1.130,1\text{m}^2$, tăng $5,1\text{m}^2$ so với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 18/10/2005. Để xác định vị trí phả đất tăng, đề nghị Tòa án nhân dân huyện thuê đơn vị tư vấn có chức năng đo đã chồng ghép sơ đồ thực tế với bản đồ địa chính để xác định vị trí diện tích đất tăng.

[6] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc thực tế: Thửa đất số 1762, tờ bản đồ số 11 có các giới cận: Đông giáp thửa đất số 1763; Tây giáp thửa đất số 143; Nam giáp đường nhựa; Bắc giáp phần đất tranh chấp với ông Trần Quang T. Diện tích sử dụng thực tế của thửa đất số 1762 là 372m^2 , giảm diện tích 14m^2 so với giấy chứng nhận được cấp.

Thửa đất số 101, tờ bản đồ số 11 có các giới cận: Đông giáp thửa đất số 1505; Tây giáp thửa đất số 118; Nam giáp phần đất đang tranh chấp với ông Nguyễn Công B; Bắc giáp đường bê tông. Diện tích sử dụng thực tế của thửa đất số 101, tờ bản đồ số 11 là $1.116,3\text{m}^2$

Phần diện tích đất tranh chấp có các giới cận: Phía Bắc giáp đất của ông T; Phía Nam giáp đất nhà ông B; Phía Tây giáp đất nhà ông B; phía Đông giáp phần đất ký hiệu A (theo bản vẽ)

Trên phần đất tranh chấp ông T có các cây cau như sau: 07 cây cau đang cho quả; trong đó có 03 cây đang cho quả do ông Thạch T4, 01 cây nhân nhỏ. Tại biên bản ông T khai: trường hợp phần đất tranh chấp thuộc ông B thì ông chặt bỏ cây cau, không có tranh chấp cây cối trên đất.

[7] Qua chồng ghép bản đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 101, tờ bản đồ số 11 (bản đồ năm 2004) của ông Trần Quang T; bà Phan Thị Kim A xác định các vị trí tăng, giảm các thửa đất như sau:

- Cạnh phía Đông thửa đất số 101 diện tích thực tế bị giảm (ảnh hưởng của thửa 1505) ký hiệu $F6 = 37,2\text{m}^2$

- Cạnh phía Bắc thực tế sử dụng tăng so với diện tích cấp giấy ký hiệu $F5 = 13,7\text{m}^2$;

- Cạnh phía Tây thực tế sử dụng tăng so với so với giấy chứng nhận được cấp lần lượt là $F1(10,5\text{m}^2) + F2(3,5\text{m}^2) + F3(1,5\text{m}^2) + F4(2,8\text{m}^2) + F5(13,7\text{m}^2) + = 32\text{m}^2$

Tổng diện tích thửa đất số 101: diện tích đo đạc thực tế ($1.116,3\text{m}^2$) + diện tích tăng (32m^2) = $1.148,3\text{m}^2$ lớn hơn diện tích được cấp giấy chứng nhận (1.125m^2) là $23,3\text{m}^2$. Tuy nhiên cạnh phía Đông của thửa đất lại giảm $37,2\text{m}^2$ là do sự ảnh hưởng của thửa đất số 1505 liền kề, không ảnh hưởng đến diện tích cạnh phía Nam của thửa đất

[8] Qua chồng ghép bản đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 101, tờ bản đồ số 11; các thửa đất số 1762, diện tích 386m^2 và thửa

1763, diện tích 119m² (thửa đất số 144, tờ bản đồ số 11 (đo vẽ năm 2004) của ông Nguyễn Công B, bà Trần Thị T1 đều thuộc tờ bản đồ số 11 xã Đ xác định:

Phần diện tích ông Trần Quang T sử dụng so với bản đồ cấp giấy chứng nhận của thửa đất số 101 tờ bản đồ số 11 lấn qua thửa đất số 1762 của ông Nguyễn Công B tại vị trí ký hiệu B có diện tích 18,2m². Lấn qua thửa đất số 1763 của anh Đào Minh V1 và chị Nguyễn Thụy V ký hiệu A có diện tích 7,5m².

[9] Như đã phân tích ở trên, khi chồng ghép bản đồ cấp giấy và bản đồ sử dụng thực tế của các thửa đất tranh chấp có căn cứ xác định phần diện tích ông Trần Quang T và bà Phan Thị Kim A sử dụng chồng lấn sang thửa đất 1762 của ông Nguyễn Công B có diện tích 18,2m². Tuy nhiên, tại phiên tòa đại diện nguyên đơn chỉ yêu cầu ông Trần Quang T và bà Phan Thị Kim A di dời cây cối, vật kiến trúc trên diện tích lấn chiếm 14,7m² nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[10] Theo kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá: Giá đất vườn (trồng cây hàng năm khác) tại vị trí đất tranh chấp là 42.000 đồng/m². Thành tiền 42.000 đồng/m² x (14m²) = 764.400 đồng (588.000 đồng). Cau đang cho quả 200.000 đồng/cây. Thành tiền 8cây x 200.000 đồng/cây = 1.600.000 đồng. cau chưa cho quả 100.000 đồng/cây. T2 tiền 5 cây x 100.000 đồng = 500.000 đồng. Tổng cộng: 2.688.000 đồng.

[7] Anh Đào Minh V1 và chị Nguyễn Thụy V là người sử dụng hợp pháp thửa đất số 1763 tờ bản đồ số 11 xã Đ không có ý kiến hay yêu cầu gì về diện tích bị lấn chiếm, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[8] Tại phiên tòa, bị đơn ông Trần Quang T không có ý kiến hay yêu cầu gì về diện tích khi chồng ghép bản đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản đồ năm 2004) của thửa đất số 11, tờ bản đồ số 11 xã Đ và thực tế sử dụng bị ảnh hưởng bởi thửa đất số 1505, tờ bản đồ số 11 xã Đ, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[9] Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí tố tụng là 13.000.000đồng, trong đó: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 5.000.000đồng; chi phí đo đạc là 8.000.000đồng. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng toàn bộ chi phí tố tụng với số tiền là 13.000.000 đồng và đã chi phí xong. Do yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận, nên ông Trần Quang T và bà Phan Thị Kim A phải hoàn trả cho ông Nguyễn Công B chi phí tố tụng theo quy định tại các Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự.

[10] Về án phí:

Ông Nguyễn Công B thuộc trường hợp miễn tiền tạm ứng án phí và án phí theo quy định của pháp luật.

Bà Phan Thị Kim A phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Quang T là người cao tuổi, đã có đơn xin miễn án phí hợp lệ nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

[11] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mộ Đức tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157, 158, 165, 166, 218, 227, 228, 235, 266, 271 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 166, 188 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ các Điều 23, 166, 202 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; căn cứ các Điều 12, 14, 15; khoản 2 Điều 26, 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công B về việc “Tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai”.

Buộc ông Trần Quang T và bà Phan Thị Kim A di dời, dỡ dọn cây cối, vật kiến trúc trên diện tích đất 14,8m² (ký hiệu Y) của thửa đất 1762, tờ bản đồ số 11 xã Đ; có các giới cận: Đông giáp thửa đất 1763 của Đào Minh V1, Nguyễn Thụy V; phía Tây giáp phần đất của ông B; phía Nam giáp đất của ông B và phía Bắc giáp đất của ông Trần Quang T

(Có sơ đồ địa chính thửa đất kèm theo là phần không tách rời của bản án)

2. Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí tố tụng là 13.000.000đồng, trong đó: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 5.000.000đồng; chi phí đo đạc là 8.000.000đồng. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng toàn bộ chi phí tố tụng với số tiền là 13.000.000 đồng và đã chi phí xong. Do yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận, nên ông Trần Quang T và bà Phan Thị Kim A phải hoàn trả cho ông Nguyễn Công B chi phí tố tụng theo quy định tại các Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự.

3. Về án phí:

Ông Nguyễn Công B thuộc trường hợp miễn nộp tiền tạm ứng án phí và án phí theo quy định của pháp luật.

Bà Phan Thị Kim A phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Quang T là người cao tuổi, đã có đơn xin miễn án phí hợp lệ nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

4. Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND huyện Mộ Đức;

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

- Chi Cục THADS huyện Mộ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

Trần Thanh Sang

