| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**HUYỆN BỐ TRẠCH**<br>**TỈNH QUẢNG BÌNH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 18/2024/DS-ST
Ngày 05/8/2024
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BỐ TRẠCH, TỈNH QUẢNG BÌNH**

***- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***
*Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà:* ông Đỗ Quốc Tân
*Các Hội thẩm nhân dân:* bà Phan Thị Tuyết và bà Nguyễn Thị Loan
***- Thư ký phiên toà:*** bà Nguyễn Thị Hồng Thắm - Thư ký Toà án nhân dân huyện Bố Trạch.
***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bố Trạch tham gia phiên toà:*** ông Đinh Văn Phúc - Kiểm sát viên

Trong các ngày từ ngày 31/7 đến ngày 05 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 82/2023/TLST-DS ngày 12 tháng 12 năm 2023 về việc "Tranh chấp lấn chiếm quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 19/2024/QĐXXST-DS, ngày 10 tháng 6 năm 2024; Quyết định Hoãn phiên tòa số 16/2024/QĐST-TCDS ngày 09 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phan Trung H, sinh năm 1984; nơi cư trú: thôn 3, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Bình, có mặt.
- Bị đơn: Ông Lê Văn Th, sinh năm 1966; nơi cư trú: Thôn Th, xã Th, huyện B, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.
- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Trần Thị M, sinh năm 1968; nơi cư trú: Thôn Th, xã Th, huyện B, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

+Bà Thái Thị V, sinh năm 1975; nơi cư trú: Thôn Th, xã Th, huyện B, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

+ Bà Phan Thị Ng, sinh năm 1989; nơi cư trú: Thôn 3, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

+ Uỷ ban nhân dân xã Thanh Trạch, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình; địa chỉ: xã Thanh Trạch, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình; Người đại diện theo pháp luật: ông Lưu Đức H- Chủ tịch, có mặt.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn ông Phan Trung H trình bày:*

Ngày 01/6/2022, tôi và vợ là Phan thị Ng có thoả thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lê Tam và bà Trần Thị M thửa đất số 154, tờ bản đồ số 11, diện tích 319m2 tại Thôn Th, xã Th, huyện B, tỉnh Quảng Bình được cấp giấy chứng nhận số DC 898895 ngày 12/12/2021. Ngày 10/6/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Bố Trạch đã chỉnh lý công nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng tôi. Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng chúng tôi chưa trực tiếp sử dụng đất đến cuối năm 2022 chúng tôi có ý định làm nhà nên tiến hành đo đạc lại diện tích đất thì phát hiện diện tích thửa đất bị thiếu do phía bắc thửa đất vợ chồng ông Lê Văn Th bà Thái Thị V đã xây dựng hàng rào lấn sang với diện tích khoảng 200 m2, tuy nhiên theo kết quả đo đạc của Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/3/2024 xác định định diện tích mà vợ chồng ông Thắng lấn chiếm của vợ chồng tôi là 125,4 m2 . Nay, tôi yêu cầu ông Lê Văn Th bà Thái Thị V trả lại cho tôi diện tích 125,4 m2 đất đã lấn chiếm thuộc thửa đất số 154, tờ bản đồ số 11 tại Thôn Th, xã Th, huyện B, tỉnh Quảng Bình và tháo dở, di dời, phá bỏ toàn bộ số tài sản, cây cối trên diện tích đất mà vợ chồng ông đã lấn chiếm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Phan Thị Ng trình bày: Thống nhất như lời trình bày của ông Phan Trung H, đề nghị vợ chồng ông Lê Văn Th và bà Thái Thị V tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất, di dời số cây đã trồng để trả lại diện tích đất đã lấn chiếm cho vợ chồng chúng tôi.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 03/01/2024, biên bản hoà giải bị đơn ông Lê Văn Th trình bày: Vào năm 2006 vợ chồng tôi ra khai hoang và làm nhà ở tại thôn Thanh Khê là thửa đất cạnh thửa đất anh Hiếu mua của bà Mai. Sau đó năm 2008 tôi bắt đầu xây dựng hàng rào bao quanh thửa đất của vợ chồng và đến năm 2016 tôi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 139, tờ bản đồ số 11 tại thôn Thanh Khê, xã Thanh Trạch mang tên Lê Văn Th và Thái Thị V. Quá trình sử dụng đất tôi sử dụng ổn định không có tranh chấp. Năm 2022, bà Mai là chủ sử dụng đất liền kề với tôi chuyển nhượng cho anh Hiếu, nay anh Hiếu khởi kiện tôi bảo là tôi lấn chiếm đất của anh Hiếu 200 $m^2$ đất tôi không đồng ý vì thực tế sử dụng đó là đất của tôi sử dụng ổn định, tôi không lấn chiếm đất của ai hết.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Thái Thị V trình bày: Nguồn gốc của diện tích đất mà gia đình bà đang sử dụng là do khai hoang, vào năm 2006 gia đình bà đã ở tại thửa đất này cho đến năm 2008 thì xây dựng hàng rào bao quanh thửa đất sau đó năm 2016 thì vợ chồng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 319, tờ bản đồ số 11. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh Hiếu vì cho rằng phần đất mà anh Hiếu cho rằng vợ chồng bà đã lấn chiếm thực chất trước đây là hố bom , vợ chồng bà đã đổ đất để san lấp, xây dựng hàng rào mái che nên không có việc lấn chiếm đất của anh Hiếu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị M trình bày: Năm 2022 nhận được uỷ quyền của chồng tôi là Lê Tam tôi đã đứng ra chuyển nhượng thửa đất số 154, tờ bản đồ số 11, diện tích 319 $m^2$ tại Thôn Th, xã Th, huyện B, tỉnh Quảng Bình cho vợ chồng anh Phan Trung H và chị Phan Thị Nga. Nguồn gốc quá trình sử dụng thửa đất là do vợ chồng tôi khai hoang năm 2006, sau đó đến năm 2021 vợ chồng tôi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và năm 2022 tôi chuyển nhượng cho vợ chồng anh Hiếu. Nay, anh Hiếu khởi kiện ông Thắng đề nghị ông

Thắng trả lại diện tích mà anh Hiếu cho rằng lấn chiếm là 125,4 $m^2$ , tôi đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật vì thực tế khi tôi chuyển nhượng cho vợ chồng anh Hiếu chỉ làm thủ tục giấy tờ và các bên đính chính tại trang 4 chứ không đi đo đạc lại diện tích thửa đất.

Đại diện theo phá luật của Uỷ ban nhân dân xã Thanh Trạch ông Lưu Đức Htrình bày: Về vấn đề liên quan đến thủ tục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tam và bà Mai thì Uỷ ban nhân  dân xã chỉ căn cứ vào kết quả thẩm định đo đạc của Chi nhánh văn phòng đất đai huyện Bố Trạch chứ không tham gia đo đạc tại thửa đất đã cấp cho bà Mai và ông Tam; Uỷ ban xã tổ chức lấy ý kiến khu dân cư thôn Thanh Khê về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất của hộ gia đình, tổ chức họp Hội đồng tư vấn đất đai, tổ chức công khai tại nhà văn hoá thôn Thanh Khê và tại trụ sở Uỷ ban nhân dân xã trong thời gian công khai uỷ ban xã không nhận được ý kiến nào của công dân về thửa đất mà ông Tam và bà Mai đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Về phần ký xác nhận của các hộ sử dụng đất liền kề thì các hộ ở phía Tây, phía Nam và Đông điều đã ký, còn vè phía Bắc giáp với thửa đát ông Thắng thì ở giữa 02 thửa đất có tuyến kênh mương thoát nước do Uỷ ban nhân dân xã quản lý nên không liên quan đến ông Thắng; Liên quan đến tranh chấp đất giữ anh Phan Trung H và ông Lê Văn Th đến việc lấn chiếm diện tích 144,9 $m^2$ hệ thống kênh mương tiêu úng phục vụ dân sinh tại thôn Thanh Khê thuộc UBND xã quản lý nhưng ông Thắng đã tự ý lấn chiếm xây dựng công trình, Uỷ ban xã đề nghị buộc ông Thắng phải tháo dỡ công trình vi phạm, trả lại hiện trạng như ban đầu để Uỷ ban xã quản lý hệ thống kênh mương tiêu úng phục vụ dân sinh theo quy định.

Để việc giải quyết vụ án có căn cứ, Tòa án đã lập Hội đồng xem xét, thẩm định tại chỗ đối với các thửa đất đang tranh chấp vào ngày 15/3/2024.

- Kết quả thẩm định, xem xét tại chỗ:

+ Thửa đất số 154, tờ bản đồ số 11 theo ông Phan Trung H chỉ cho đoàn thẩm định có diện tích, kích thước, tứ cận cụ thể như sau:

Phía Bắc giáp với đất của ông Lê Văn Th; phía Đông giáp với cống thoát nước; Phía Nam giáp đất nuôi trồng thuỷ sản; phía Tây giáp đất ông Thọ.

+ Thửa đất số 139, tờ bản đồ số 11 theo ông Lê Văn Th chỉ cho đoàn thẩm định có diện tích, kích thước, tứ cận cụ thể như sau:

Phía Bắc giáp với thửa đất số 141 của bà Tuyết; phía Đông giáp thửa số 151 của ông Lợi; phía Nam giáp thửa đất số 154 của ông Hiếu; phía Tây giáp thửa số 155 của ông Thọ.

Trên diện tích đất đang tranh chấp có những tài sản sau: 02 cây si có đường kính từ 10cm đến 30cm; 01 cây ổi sắp ra quả; 10 cây chuối sắp trổ buồng; Phía Nam của diện tích đất đang tranh chấp có 01 hàng rào xây gạch, tô trát đơn giản cao 1,4m; Phía Đông có 01 hàng rào xây gạch tô trát đơn giản cao 1,4m; 01 Mái che lợp bằng bờ rô xi măng, nền bê tông dày 10cm có bao che xung quanh bằng ván, tôn; 01 mái che cột trụ bê tông lợp mái tôn, nền lát gạch hoa, mặt che bằng tôn dùng kinh doanh quán bi a;

- Tại buổi xem xét thẩm định bị đơn còn trình bày trên diện tích đang tranh chấp vợ chồng bị đơn có đổ đất để san lấp hồ sâu 4m, nhưng do bị đơn không nhớ

là đổ đất bao nhiêu khối và hết bao nhiêu tiền nên bị đơn không yêu cầu đền bù tiền đổ đất.

- Kết quả định giá tài sản: hàng rào xây gạch, tô trát đơn giản cao 1,4m có giá 1.030.000 đồng /m; mái che bờ rô xi măng, nền bê tông dày 10cm có bao che xung quanh bằng ván tôn khoản 20 $m^2$ có giá 542.000 đồng/$m^2$; mái che cột trụ bê tông lợp tôn, nền lát gạch hoa, mặt che bằng tôn rộng 1m, sâu 6m có giá 828.000 đồng/$m^2$; Cây ổi sắp ra quả có giá 189.000 đồng/cây; cây si có giá 886.000 đồng/cây; chuối sắp trổ buồng có giá 250.000 đồng/cây.

Sau khi tiến hành thẩm định, xem xét tại chỗ và định giá tài sản liên quan đến đất đang tranh chấp, ngày 07/5/2024 Tòa án tiến hành mở phiên họp giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải tại Toà án nhân dân huyện Bố Trạch. Tuy nhiên, tại phiên họp chỉ có nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nga và bà Mai. Phía bị đơn ông Thắng và người liên quan bà Vân tiếp tục vắng mặt. Do không thể tiến hành hòa giải để các đương sự thỏa thuận với nhau việc giải quyết vụ án, nên Tòa án ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử và ấn định ngày xét xử vụ án là ngày 09/7/2024. Tại phiên tòa ngày 09/7/2024, ông Thắng, bà Vân vắng mặt không có lý do, nên Hội đồng xét xử hoãn phiên tòa và ấn định ngày xét xử tiếp theo là ngày 31/7/2024, do tại phiên tòa ông Thắng, bà Vân tiếp tục vắng mặt nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

Qua xác minh UBND xã Thanh Trạch cho biết, đã tiến hành tống đạt các văn bản tố tụng mà Tòa án gửi cho vợ chồng ông Thắng, bà Vân, bao gồm: các Giấy triệu tập, Quyết định mở phiên họp giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ vào các ngày 19/02/2024, 23/4/2024, 13/5/2024, Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 19/2024/QĐXXST-TCDS ngày 10/6/2024. Tòa án đã tiến hành niêm yết Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa, tống đạt các Giấy triệu tập đến phiên tòa lần thứ 2 theo quy định của pháp luật; đồng thời UBND xã Thanh Trạch cũng đã tống đạt trực tiếp cho ông Thắng, bà Vân các văn bản nói trên, nhưng ông Thắng, bà Vân đều từ chối nhận.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn giữ nguyên quan điểm đề nghị phía bị đơn trả lại đất đã lấn chiếm và di dời, tháo dỡ các cây cối và vật kiến trúc đã xây dựng trên đất.

Phát biểu ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc giải quyết vụ án:

- Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý giải quyết vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định về trình tự thủ tục tố tụng giải quyết vụ án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với đại diện nguyên đơn, quá trình chuẩn bị xét xử cũng như tại phiên tòa đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng. Phía bị đơn ông Lê Văn Th, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Thái Thị V mặc dù đã được Tòa án triệu tập đến tham gia tố tụng hợp lệ nhưng đều cố tính trốn tránh không chấp hành nên cần áp dụng Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự tiếp tục xét xử vụ án mà không có sự tham gia tố tụng của bị đơn.

- Về nội dung: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng

khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 175 và Điều 176 Bộ luật dân sự; Điều 100, 166, 170, 202 và Điều 203 Luật Đất đai và Nghị quyết 326 về án phí, lệ phí, xử:

+ Xét xử vắng mặt bị đơn ông Lê Văn Th và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Thái Thị V

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Trung H và Bà Phan Thị Ng đối với ông Lê Văn Th và bà Thái Thị V.

Buộc ông Lê Văn Th và bà Thái Thị V phải tháo dở, di dời, phá bỏ các tài sản trên đất để trả lại cho ông Phan Trung H và Bà Phan Thị Ng diện tích 125,4m2 đất tranh chấp nằm trong thửa đất số 154, tờ bản đồ số 11, diện tích 319,0m 2 đã cấp cho ông Phan Trung H và Bà Phan Thị Ng.

+ Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc ông Lê Văn Th và bà Thái Thị V phải liên đới hoàn trả cho ông Phan Trung H và Bà Phan Thị Ng số tiền 5.000.000 đồng.

+ Đề nghị tuyên án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của đương sự, trên cơ sở kết quả thẩm tra và tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp: Căn cứ vào đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ kèm theo, xác định quan hệ pháp luật có tranh chấp là "Tranh chấp quyền sử dụng đất" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, bị đơn có nơi cư trú tại huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình và nguyên đơn có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bố Trạch giải quyết. Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình.

Tại phiên tòa bị đơn ông Lê Văn Th, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Thái Thị V vắng mặt. Xét thấy Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ, bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi liên quan không có yêu cầu độc lập. Mặt khác, trong hồ sơ đã có lời khai của họ nên sự vắng mặt không ảnh hưởng đến việc xét xử. Vì vậy, căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Toà án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại khoảng 200m$^2$ đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn mà bị đơn đã lấn chiếm.

[3] Quá trình giải quyết, Tòa án nhân dân huyện Bố Trạch tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 15/3/2024 và có Bản trích đo địa chính của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Bố Trạch, xác định được phần diện tích đất mà các bên đang tranh chấp có diện tích 125,4m$^2$. Theo đó, quá trình giải quyết và tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm 125,4m$^2$ , di dời, tháo dỡ hoặc phá bỏ những tài sản trên đất đã lấn chiến: 02 cây si có đường kính từ 10cm đến 30cm; 01 cây ổi sắp ra quả; 10 cây chuối sắp

trổ buồng; phía Nam 01 hàng rào xây gạch, tô trát đơn giản cao 1,4m, có chiều dài 15,89m; 01 Mái che lợp bằng bờ rô xi măng, nền bê tông dày 10cm có bao che xung quanh bằng ván, tôn, có diện tích 30m$^2$; một phần Mái che cột trụ bê tông lợp mái tôn, nền lát gạch hoa, mặt che bằng tôn dùng kinh doanh quán bi a có diện tích 1,4m$^2$ nằm trên đất của nguyên đơn. Xét thấy, phần yêu cầu của nguyên đơn vẫn thuộc phạm vi đã khởi kiện, nên xem xét với yêu cầu này của nguyên đơn.

[4] Về nguồn gốc: Phần đất của ông Lê Văn Th và bà Thái Thị V được Ủy ban nhân dân huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình cấp Giấy CNQSDĐ, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 248634, Số vào sổ cấp GCN: CH 01634 ngày 18/5/2016, có diện tích 324,1 m$^2$, theo thửa đất số 139, tờ bản đồ số 11 thuộc Thôn Th, xã Th, huyện B, tỉnh Quảng Bình, nguồn gốc sử dụng đất là giao đất có thu tiền sử dụng đối với đất ở và giao đất không thu tiền sử dụng đối với đất trồng cây hàng năm khác.

Phần đất của ông Lê Tam và bà Trần Thị M được Ủy ban nhân dân huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình cấp Giấy CNQSDĐ, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 898895, Số vào sổ cấp GCN: CH 06053 ngày 12/10/2021, có diện tích 319,0 m$^2$, theo thửa đất số 154, tờ bản đồ số 11 thuộc Thôn Th, xã Th, huyện B, tỉnh Quảng Bình, nguồn gốc sử dụng đất là giao đất có thu tiền sử dụng đất 250,0m$^2$ và giao đất không thu tiền sử dụng đất 69,0m$^2$ .

Ngày 10/6/2022, ông Lê Tam và bà Trần Thị M đã chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Phan Trung H, sinh năm 1984 và Bà Phan Thị Ng, sinh năm 1989, đều cư trú tại xã Bắc Trạch, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình theo hồ sơ số 029979.CN.021.

Quá trình được cấp, chuyển nhượng và sử dụng đất nguyên đơn cũng như bị đơn không ai có ý kiến gì đối với quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện Bố Trạch đối với hai thửa đất trên nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất này có giá trị về mặt pháp lý. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho hai thửa này để xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5] Quá trình giải quyết, Tòa án nhân dân huyện Bố Trạch tiến hành thẩm định ngày 15/3/2024 và có Bản trích đo địa chính của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Bố Trạch thể hiện phần đất của ông Phan Trung H và Bà Phan Thị Ng khi đo thực tế hiện trạng sử dụng 193,6m$^2$ , thiếu so với giấy chứng nhận ban đầu được cấp. Phần đất của ông Lê Văn Th và bà Thái Thị V khi đo thực tế hiện trạng sử dụng 594,4m$^2$, thừa so với giấy chứng nhận được cấp. Trong hiện trạng sử dụng thực tế này thì ông Lê Văn Th và bà Thái Thị V sử dụng vượt qua ranh giới so với Giấy chứng nhận đã cấp là 270,3m$^2$ (trong đó lấn chiếm đất thủy lợi do UBND xã quản lý 144,9m$^2$, lấn chiếm sang phần đất của ông Phan Trung H và Bà Phan Thị Ng 125,4m$^2$ ) bằng với số đất mà ông Phan Trung Hiếu và Bà Phan Thị Ng còn thiếu. Do đó có thể thấy cả hai hộ đều sử dụng đất chưa đúng với ranh giới đã được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đã xác định được phần đất tranh chấp giữa hai gia đình có diện tích 125,4m$^2$ , phần diện tích này được xác định nằm trong phần diện tích đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Trung Hiếu và Bà Phan Thị Ng.

[6] Thấy rằng: Xét về hình thể giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn thì đối với phần đất tranh chấp có diện tích 125,4m$^2$ nằm ở vị trí trong phần đất của nguyên đơn đúng với hình thể thửa đất mà nguyên đơn đã được cấp. Còn đối với đất bị đơn, sau khi trừ đi phần đất mà bị đơn đã lấn chiếm của nguyên đơn và lấn chiếm đất do UBND xã Thanh Trạch quản lý thì phần đất mà bị đơn sử dụng so với giấy chứng nhận được cấp đúng bằng với nhau. Do đó, nguyên đơn khởi kiện đòi lại đất là có căn cứ để công nhận phần đất tranh chấp cho nguyên đơn.

[7] Đối với những cây cối và tài sản trên đất đã lấn chiến: 02 cây si có đường kính từ 10cm đến 30cm; 01 cây ổi sắp ra quả; 10 cây chuối sắp trổ buồng; phía Nam 01 hàng rào xây gạch, tô trát đơn giản cao 1,4m, có chiều dài 15,89m; 01 Mái che lợp bằng bờ rô xi măng, nền bê tông dày 10cm có bao che xung quanh bằng ván, tôn, có diện tích 30m$^2$; một phần Mái che cột trụ bê tông lợp mái tôn, nền lát gạch hoa, mặt che bằng tôn dùng kinh doanh quán bi a có diện tích 1,4m$^2$ nằm trên đất của nguyên đơn. Xét việc ông Thắng và bà Vân tự ý lấn chiếm đất và trồng cây, xây dựng tài sản trên phần đất của ông Tam và bà Mai là có lỗi, nhưng những tài sản và cây cối này có trước khi ông Lê Tam và bà Trần Thị M được cấp Giấy CNQSD đất, việc ông Tam bà Mai khi quản lý thửa đất của mình mặc dù chưa được cấp Giấy CNQSD đất nhưng đã có tên trong sơ đồ địa chính lại để ông Thắng và bà Vân lấn chiếm đất, trồng cây, xây dựng tài sản, lẽ ra ông Tam và bà Mai phải ngăn cản hoặc báo cáo chính quyền địa phương để xử lý hành vi vi phạm của ông Thắng và bà Vân nhưng ông Tam và bà Mai lại không hề hay biết nên ông Tam và bà Mai cũng có phần lỗi trong việc quản lý, sử dụng đất của mình. Khi nguyên đơn ông Hiếu và bà Nga mua lại thửa đất từ ông Lê Tam và bà Trần Thị M, đáng lẽ khi mua đất thì cũng phải xem xét, đo đạc để xem có tranh chấp với ai hay không để yêu cầu giải quyết trước khi mua đất nhưng nguyên đơn do chủ quan không làm điều này, khi sử dụng mới phát hiện ra bị lấn chiếm nên nguyên đơn cũng có một phần lỗi, nay buộc bị đơn phải tháo dở, di dời, phá bỏ cây cối và tài sản này thì nguyên đơn phải hỗ trợ cho bị đơn số tiền theo định giá là hợp tình hợp lý, theo đó 02 cây si x 886.000 đồng/01 cây = 1.772.000 đồng; 01 cây ổi x 189.000 đồng/01 cây = 189.000 đồng; 10 cây chuối x 25.000 đông/01 cây = 250.000 đồng; phía Nam 01 hàng rào xây gạch, tô trát đơn giản cao 1,4m, có chiều dài 15,89m x 1.030.000 đồng/01m = 16.366.700 đồng; 01 Mái che lợp bằng bờ rô xi măng, nền bê tông dày 10cm có bao che xung quanh bằng ván, tôn, có diện tích 30m$^2$ x 542.000 đông/01m$^2$ = 16.260.000 đồng; một phần Mái che cột trụ bê tông lợp mái tôn, nền lát gạch hoa, mặt che bằng tôn dùng kinh doanh quán bi a có diện tích 1,4m$^2$ x 828.000 đồng/01m$^2$ = 1.159.200 đồng. Tổng cộng 35.996.900 đồng. Riêng phần đất mà ông Thắng và bà Vân đổ để san lấp mặt bằng, do ông Thắng và bà Vân không có yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[8] Xét ý kiến của đại diện Ủy ban nhân dân xã Thanh Trạch ông Lưu Đức Hvề việc yêu cầu ông Lê Văn Th và bà Thái Thị V phải tháo dỡ công trình xây dựng trên diện tích 144,9 m$^2$ đất đã lấn chiếm đất do UBND xã quản lý. Hội đồng xét xử thấy, mặc dù qua kết quả thẩm định xác định được ông Thắng và bà Vân lấn chiếm 144,9m$^2$ đất do UBND xã Thanh Trạch quản lý là đúng, tuy nhiên về thẩm quyền quản lý thì UBND xã có thẩm quyền xử lý, giải quyết theo quản lý hành chính của

mình, trường hợp có vi phạm thì UBND xã lập biên bản vi phạm, buộc ông Thắng và bà Vân phải tháo dở, di dời các tài sản đã xây dựng trên phần đất lấn chiếm, trong trường hợp ông Thắng và bà Vân không thực hiện thì UBND có thẩm quyền ra quyết định cưỡng chế thi hành theo quy đinh của pháp luật. Do đó, việc lấn chiến đất của ông Thắng và bà Vân đối với phần diện tích đất do UBND xã Thanh Trạch quản lý, Hội đồng xét xử không xem xét trong vụ án này.

[9] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với số tiền 5.000.000 đồng, phía nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải hoàn trả nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Buộc bị đơn phải hoàn trả số tiền trên cho nguyên đơn là phù hợp với quy định tại các Điều 157, 158, 165, 166 Bộ luật tố tụng dân sự.

[10] Về án phí: Do bị đơn có nghĩa vụ phải trả lại đất cho nguyên đơn nên bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

[11] Quyền kháng cáo: Các bên đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157, 158, 165, 166 và điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 163,164, 166, 169, 175, 176 Bộ luật dân sự; các Điều 100, 166, 170, 202, 203 Luật đất đai; điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.** Xét xử vắng mặt bị đơn ông Lê Văn Th và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Thái Thị V

**2.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Trung H và Bà Phan Thị Ng đối với ông Lê Văn Th và bà Thái Thị V.

Buộc ông Lê Văn Th và bà Thái Thị V phải tháo dở, di dời, phá bỏ các cây cối và tài sản trên đất để trả lại cho ông Phan Trung H và Bà Phan Thị Ng diện tích 125,4m2 đất tranh chấp nằm trong thửa đất số 154, tờ bản đồ số 11, diện tích 319,0m 2 đã cấp cho ông Phan Trung H và Bà Phan Thị Ng (Có sơ đồ kèm theo).

Buộc ông Phan Trung H và Bà Phan Thị Ng phải hỗ trợ cho ông Lê Văn Th và bà Thái Thị V số tiền 35.996.900 đồng.

**3.** Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc ông Lê Văn Th và bà Thái Thị V phải liên đới hoàn trả cho ông Phan Trung H và Bà Phan Thị Ng số tiền 5.000.000 đồng.

**4.** Về án phí:

- Buộc ông Lê Văn Th và bà Thái Thị V phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm để sung vào ngân sách nhà nước.

- Buộc ông Phan Trung H và Bà Phan Thị Ng phải chịu 1.800.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp lại biên lai thu tiền tạm ứng số 0002506 ngày 12/12/2023 của Cơ quan thi hành án dân sự

huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình. Ông Phan Trung H và Bà Phan Thị Ng phải nộp số tiền 1500.000 đồng để sung vào ngân sách nhà nước.

**5.** Về quyền kháng cáo: Anh Phan Trung H, chị Phan Thị Nga, bà Trần Thị M, ông Lưu Đức Hcó mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn mười lăm ngày, kể từ ngày tuyên án. Ông Lê Văn Th và bà Thái Thị V vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

*Kể từ ngày Bản án 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 án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.*

*"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, 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 Bình;
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- VKSND huyện Bố Trạch;
- Chi cục THADS huyện Bố Trạch;
- Các Đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

**Đỗ Quốc Tân**