

Bản án số: 25/2024/DS-ST

Ngày: 28/08/2024

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM **TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ BÌNH, TỈNH THÁI NGUYÊN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thanh Nhân

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Dương Viết Vĩnh

2. Bà Thân Thị Quyên

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Giáp - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Bình tham gia phiên tòa: Ông Trần Anh Hiếu – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 08 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số 69/TLST-DS ngày 10 tháng 11 năm 2023 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 32/2024/QĐXX-ST ngày 29 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Đình Đình B**, sinh năm 1985

Địa chỉ: **Xóm V, xã H, huyện P, tỉnh Thái Nguyên**

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1984

Địa chỉ: **Xóm C, xã L, huyện V, tỉnh Thái Nguyên**

Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 9/12/2022 được chứng thực tại **Văn phòng C**, tỉnh Thái Nguyên

(Ông **T** có mặt)

Bị đơn: Ông **Phạm Văn H**, sinh năm 1955

Địa chỉ: **Xóm C, xã H, huyện P, tỉnh Thái Nguyên**

(Ông **H** vắng mặt)

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Bà **Nguyễn Thị X**, sinh năm 1990 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: **Xóm V, xã H, huyện P, tỉnh Thái Nguyên**

- Bà **Hoàng Thị T1**, sinh năm 1958

Địa chỉ: **Xóm C, xã H, huyện P, tỉnh Thái Nguyên**

(Vắng mặt tại phiên tòa)

Người làm chứng:

- Ông **Đình Đình T2**, sinh năm 1962 (có mặt)

Địa chỉ: **Xóm Đ, xã H, huyện P, tỉnh Thái Nguyên**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông **Nguyễn Văn T** trình bày:*

Vào tháng 4 năm 2020, ông **B** nhận chuyển nhượng của ông **Đình Đình T2** 02 thửa đất là thửa 646 tờ bản đồ số 10 diện tích 60m² đất ở nông thôn và thửa 784 tờ bản đồ số 10 diện tích 108,78m² đất nuôi trồng thủy sản. Cả hai thửa đất đều thuộc **xóm C, xã H, huyện P, tỉnh Thái Nguyên**.

Sau khi làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật, ông **B** đã được **Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T** cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng (viết tắt QSD) đất gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 768920 cấp ngày 10/7/2020 đối với thửa 646 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 768921 cấp ngày 10/7/2020 đối với thửa 784.

Do ông **B** thường xuyên đi làm xa nơi cư trú nên không thường xuyên kiểm tra đến 02 thửa đất này. Trước khi nhận chuyển nhượng, ông **T2** đã giao mốc giới hai thửa đất tại thực địa cho ông **B** cụ thể, khi đó gia đình ông **H** chưa xây dựng công trình như hiện tại. Đến đầu năm 2022, do có người có nhu cầu mua hai thửa đất của ông **B**, ông **B** dẫn khách đi xem đất và kiểm tra thực địa thì phát hiện gia đình ông **H** đã xây dựng công trình lấn chiếm sang các thửa đất của ông **B** ở phía Bắc với diện tích khoảng 20m².

Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Phú Bình buộc ông **Phạm Văn H** và những người sử dụng bất hợp pháp diện tích đất của ông **B** (nếu có) phải trả lại cho ông **B** diện tích đất khoảng 23,7m² đã lấn chiếm thuộc thửa 646 và thửa 784 tờ bản đồ địa chính số 10, **xã H, huyện P, tỉnh Thái Nguyên** và tháo dỡ công trình để ông **B** quản lý sử dụng. Tại phiên tòa ông **B** đề nghị ông **H**, bà **T1** trả lại ông diện tích 5,9m² thuộc thửa 646, tờ bản đồ địa chính số 10 và thửa 784, tờ bản đồ địa chính số 10, diện tích 10,9m² và tháo dỡ công trình trên đất.

Bị đơn ông Phạm Văn H trình bày: Ông **H** xác định việc cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với hai thửa 646 và thửa 784 tờ bản đồ địa chính số 10, **xã H** cho ông **B** và bà **X** là không đúng. Nguồn gốc hai thửa đất trên là của bố mẹ đẻ cho ông do tổ tiên khai phá lại. Vì vậy, ông không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **B**.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị X thống nhất lời khai và nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông **B**.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị T1 tại biên bản lấy lời khai trình bày: Nguồn gốc diện tích đất gia đình bà đang ở hiện nay bà không rõ do bà về làm dâu. Bà cũng không biết việc ông **Đình Đình B** mua đất giáp nhà bà từ khi nào. Khi ông **B** mua đất ông **B** không thông báo cho gia đình bà và không chỉ giáp ranh. Bà không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người làm chứng ông Đình Đình T2 trình bày: Diện tích đất hiện nay đang có tranh chấp giữa ông **B** và ông **H** là do ông bán cho ông **B** từ khoảng năm 2018 (bằng giấy viết tay), đến tháng 4 năm 2020 ông **T2** và ông **B** mới làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật. Nguồn gốc hai thửa đất này do ông mua của ông **Phạm Văn L** - nguyên là trưởng xóm **C**, xã **H**. Từ khi ông mua thì ông **L** đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 784 tờ bản đồ số 10 mục đích sử dụng đất là đất ao. Sau khi mua của ông **L**, ông xin chuyển đổi mục đích 60m² của thửa đất số 784 thành đất ở, còn lại vẫn là đất ao.

Sau khi nhận chuyển nhượng của ông xong, ông **B** mới thực hiện thủ tục cấp thành hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như hiện nay. Một giấy cấp thửa 784 diện tích 108,8m² đất ao; một giấy cấp thửa 646 diện tích 60m² đất ở.

Khi ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông **L** thì ông **H** chưa xây dựng công trình trên đất ở vị trí giáp ranh với thửa đất của ông **B**. Tại thời điểm ông bán đất cho ông **B** (năm 2018 bán bằng giấy tay - năm 2020 làm hợp đồng chuyển nhượng theo luật) thì ông **H** cũng chưa xây dựng công trình. Khoảng đầu năm 2022 ông **B** có ý định bán đất cho người khác và đến thực địa để xác định ranh giới thì phát hiện ông **H** xếp gạch chỉ và xây dựng lấn chiếm sang đất của ông **B**. Sau khi phát hiện sự việc, ông **B** đã có đơn đề nghị chính quyền giải quyết. Quá trình **UBND xã H** xác minh đã xác định được ông **H** lấn chiếm của ông **B** khoảng 20m² đất thuộc hai thửa 784 và 646.

Ông **T2** đề nghị Tòa án buộc ông **Phạm Văn H** và những người sử dụng bất hợp pháp diện tích đất của ông **B** (nếu có) phải trả lại cho ông **B** diện tích đất khoảng 20m² đã lấn chiếm thuộc thửa 646 và thửa 784 tờ bản đồ địa chính số 10, xã **H**, huyện **P**, tỉnh **Thái Nguyên** để ông **B** quản lý sử dụng.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và kết quả đo vẽ thể hiện:

Diện tích đất tranh chấp thửa 646, tờ bản đồ địa chính số 10 = 8m² trong đó nằm vào đất nhà 2,1m², nằm vào đất trồng và tường xây 5,9m². Giá trị định giá được tính là 1.600.000đ/m² x 8m² = 12.800.000 đồng.

Diện tích đất tranh chấp thửa 784, tờ bản đồ địa chính số 10 = 15,7m² trong đó nằm vào đất nhà 4,8m², nằm vào đất trồng và tường xây 10,9m². Giá trị định giá được tính là 52.000đ/m² x 15,7m² = 816.400 đồng.

Bức tường xây trên đất tranh chấp bị đổ ngất quãng đã hết giá trị sử dụng.

Đối với thửa đất 366, tờ bản đồ số 10, hiện trạng thửa đất là 607m², ông H đang quản lý và sử dụng. Tài sản trên đất là 01 nhà cấp 4, quay tôn, mái lợp tôn, nhà xây khoảng được hơn 10 năm.

Tại biên bản xác minh ngày 02 tháng 4 năm 2024, chính quyền địa phương cung cấp: Thửa đất số 784, tờ bản đồ số 10, thuộc loại đất nuôi trồng thủy sản, diện tích 108, 78m² nguồn gốc nhận quyền sử dụng đất do chuyển nhượng QSD đất và thửa đất 646, TĐĐ số 10, diện tích 60m², loại đất ở tại nông thôn, địa chỉ: Xóm C, xã H, huyện P, tỉnh Thái Nguyên được UBND huyện P cấp Giấy chứng nhận QSD đất số BK 330474 cho hộ ông Đinh Đình T2 ngày 3/7/2012 và được Chi nhánh VP đăng ký đất đai huyện P vào sổ số 60 ngày 19/5/2020 cấp QSD đất cho ông Đinh Đình B và bà Nguyễn Thị X.

Đối với thửa đất số 366, TĐĐ số 10, diện tích 606m², theo bản đồ đo vẽ năm 1996, loại đất thổ cư, địa chỉ xóm C, xã H, huyện P, tỉnh Thái Nguyên. Theo sổ sách lưu trữ tại địa phương, ông Phạm Văn H đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa đất số 366 với diện tích 200m².

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng các đương sự tham gia không thống nhất được quan điểm giải quyết vụ án. Vì vậy tòa án đưa vụ án ra xét xử công khai tại phiên tòa ngày hôm nay.

Tại phiên tòa vị đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 71, BLTTDS; Bị đơn chưa thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 72 BLTTDS.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Đề nghị HĐXX: Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 166 Bộ luật dân sự; Điều 166 Luật đất đai; 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Đình B về việc yêu cầu ông Phạm Văn H và bà Hoàng Thị T1 trả lại diện tích đất 5,9m² thuộc thửa 646 và 10,9m² thuộc thửa số 784, tờ bản đồ số 10 xã H, huyện P, tỉnh Thái Nguyên.

Buộc ông Phạm Văn H và bà Hoàng Thị T1 phải trả cho ông Đinh Đình B diện tích đất 5,9m² thuộc thửa 646, đất ở tại nông thôn và 10,9m² thuộc thửa số 784, đất

nuôi trồng thủy sản, tờ bản đồ số 10, thuộc xã H, huyện P, tỉnh Thái Nguyên và tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất.

2. Ông H và bà T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

Quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn ông Đinh Đình B có đơn khởi kiện về tranh chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất có địa chỉ thuộc xóm C, xã H, huyện P, Thái Nguyên. Như vậy, xác định quan hệ pháp luật các bên tranh chấp là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phú Bình, theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa vắng mặt bị đơn ông H và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà T1 không có lý do mặc dù đã được tổng đạt hợp lệ lần thứ hai; bà X có đơn xin xét xử vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ khoản 1, 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung vụ án: Ông Đinh Đình B khởi kiện yêu cầu ông Phạm Văn H trả lại diện tích đất diện tích 5,9m² thuộc thửa 646, tờ bản đồ địa chính số 10 và thửa 784, tờ bản đồ địa chính số 10, diện tích 10,9m² và tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất, địa chỉ xóm C, xã H, huyện P, tỉnh Thái Nguyên vì ông H lấn chiếm, sử dụng bất hợp pháp.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thấy:

Xét nguồn gốc thửa đất 646, tờ bản đồ địa chính số 10, diện tích 60m², loại đất ở nông thôn và thửa đất 784, tờ bản đồ địa chính số 10, diện tích 108,78m² loại đất nuôi trồng thủy sản có địa chỉ: xóm C, xã H, huyện P, Thái Nguyên đã được Ủy ban nhân dân huyện P cấp Giấy chứng nhận QSD đất số BK 330474 cho hộ ông Đinh Đình T2 ngày 3/7/2012. Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T đã cấp giấy chứng nhận QSD đất số CU 768920 cho ông Đinh Đình B và bà Nguyễn Thị X nhận chuyển nhượng QSD đất từ ông T2 đối với thửa đất số 646, TĐĐ số 10, diện tích 60m² đất ở tại nông thôn thuộc xã H, huyện P và Giấy chứng nhận QSD đất số CU 768921 cho ông Đinh Đình B và bà Nguyễn Thị X nhận chuyển nhượng QSD đất từ ông T2 đối với thửa đất số 784, TĐĐ số 10, diện tích 108,78m² đất nuôi trồng thủy sản thuộc xã H, huyện P cùng vào ngày 10/7/2020.

Theo nguyên đơn trình bày do vợ chồng ông B thường xuyên đi làm xa nơi cư trú nên không thường xuyên kiểm tra đến 02 thửa đất này. Trước khi nhận chuyển nhượng, ông T2 đã giao mốc giới hai thửa đất tại thực địa cho ông B cụ thể, khi đó

gia đình ông **H** chưa xây dựng công trình như hiện tại. Đến đầu năm 2022, do có người có nhu cầu mua hai thửa đất của ông **B**, ông **B** dẫn khách đi xem đất và kiểm tra thực địa mới phát hiện gia đình ông **H** đã xây dựng công trình lấn chiếm sang các thửa đất của ông. Lời khai của ông **B** phù hợp với lời khai của người làm chứng ông **T2**.

Xét thấy phía bị đơn ông **H** cho rằng việc cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với hai thửa 646 và thửa 784, tờ bản đồ địa chính số **A, xã H, huyện P** cho ông **B** và bà **X** là không đúng và nguồn gốc hai thửa đất trên là của bố mẹ đẻ cho ông do tổ tiên khai phá lại nhưng ông **H** không đưa ra được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh, vì vậy ông **H** cho rằng hai thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông là không có căn cứ.

Căn cứ kết quả đo vẽ đo **Công ty cổ phần Đ** cung cấp hiện trạng thửa 646, tờ bản đồ địa chính số 10 có diện tích 60m² liền kề thửa số 366 của ông **H**, bà **T1** đang lấn sang thửa số 646 diện tích là 8m², theo sơ đồ có ký hiệu 1,2,9,b,a,10,1, trong đó nằm vào đất nhà 2,1m², nằm vào đất trống và tường xây 5,9m². Hiện trạng thửa 784, tờ bản đồ địa chính số 10 có diện tích 108,8m² liền kề thửa số 366 của ông **H** và bà **T1** đang lấn sang thửa số 784, diện tích là 15,7m² theo sơ đồ diện tích đất có ký hiệu b,7,f,4,3,2,9,b trong đó nằm vào đất nhà 4,8m², nằm vào đất trống và tường xây 10,9m².

Tại phiên tòa, ông **B** không yêu cầu tòa án giải quyết đối với phần diện tích đất ông **H** lấn và xây nhà vào thửa 646 = 2,1m² và thửa 784 = 4,8m², vì vậy HĐXX không xem xét giải quyết.

Từ những nhận định trên, HĐXX thấy rằng yêu cầu của ông **B** về việc buộc ông **H** và bà **T1** trả lại gia đình ông diện tích đã lấn chiếm là 5,9m² thuộc thửa 646 sơ đồ có ký hiệu 1,2,9,10,1 và 10,9m² thuộc thửa số 784 sơ đồ có ký hiệu 2,3,4,f,7,8,9,2 và tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất do vợ chồng ông xây dựng là bức tường xây bằng gạch xilicat có chiều dài khoảng 19m, tại thời điểm xem xét thẩm định đã bị đổ khoảng 8,2m do ông **H** xây dựng là có căn cứ nên cần chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền chi phí thẩm định, định giá là 7.600.000 đồng, do nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên bị đơn ông **H** phải trả cho ông **B** số tiền chi phí thẩm định, định giá là 7.600.000 đồng (Bảy triệu sáu trăm nghìn đồng).

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên không phải chịu án phí dân sự. Ông **H** và bà **T1** phải chịu án phí DSST theo quy định pháp luật.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 166 Bộ luật dân sự; Điều 166 Luật đất đai; 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Đình Đình B** về việc yêu cầu ông **Phạm Văn H** và bà **Hoàng Thị T1** trả lại diện tích đất 5,9m² thuộc thửa 646 và 10,9m² thuộc thửa số 784, tờ bản đồ số 10 **xã H, huyện P, tỉnh Thái Nguyên**; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do **Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T** cấp cho ông **Đình Đình B** và bà **X** cùng ngày 10/7/2020.

Buộc ông **Phạm Văn H** và bà **Hoàng Thị T1** phải trả cho ông **Đình Đình B** diện tích đất 5,9m² thuộc thửa 646, đất ở tại nông thôn, theo sơ đồ có ký hiệu 1,2,9,10,1 và 10,9m² thuộc thửa số 784, đất nuôi trồng thủy sản, theo sơ đồ có ký hiệu 2,3,4,f,7,8,9,2, tờ bản đồ số 10, thuộc **xã H, huyện P, tỉnh Thái Nguyên** và tháo dỡ toàn bộ tường xây trên đất.

(có sơ đồ kèm theo)

2. Về chi phí tố tụng: Ông **H** phải trả cho ông **B** số tiền chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản là 7.600.000 đồng (bảy triệu sáu trăm nghìn đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông **H** và bà **T1** phải chịu số tiền 500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch nộp ngân sách Nhà nước. Hoàn trả ông **B** số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Bình theo biên lai thu số 0003588 ngày 8/11/2023.

4. Về quyền kháng cáo: Trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án nguyên đơn ông **B** và ông **T** đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có mặt được quyền kháng cáo bản án; ông **H**, bà **T1** và bà **X** vắng mặt được quyền kháng cáo bản án kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 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 Thái nguyên;
- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- VKSND huyện Phú Bình;
- THADS huyện Phú Bình;

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

- Dương sự;
- Lưu HS.

Đỗ Thị Thanh Nhân

Đỗ Thị Thanh N

