

Bản án số: 25/2024/DS-ST

Ngày 18 tháng 9 năm 2024

V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN YÊN DŨNG, TỈNH BẮC GIANG

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

* **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Ông: Nguyễn Anh Dương

* **Các Hội thẩm nhân dân:**

1. Ông Lương Ngọc Biên.

2. Bà Nguyễn Thị Thủy Khôi.

* **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Hải Đăng - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Yên Dũng.

* **Đại diện VKSND huyện Yên Dũng tham gia phiên tòa:** Ông **Trần Văn M** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 18 tháng 9 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 21/2024/TLST-DS ngày 01 tháng 4 năm 2024 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 46/2024/QĐXXST-DS, ngày 16/8/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số: 58/2024/QĐST-DS ngày 06/9/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn P**, sinh năm 1947 (Có mặt)

Cư trú: **Tổ dân phố K, thị trấn N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.**

- Người bảo vệ quyền và lợi ích của ông **Nguyễn Văn P:** Bà **Nguyễn Thị Như Q** - Trợ giúp viên pháp lý của **Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh B** (Có mặt).

- Bị đơn: Ông **Tạ Văn T**, sinh năm 1962 (Có mặt)

Cư trú: **Tổ dân phố K, thị trấn N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.**

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà **Lê Thị T1**, sinh năm 1948 (Có mặt)

+ Bà **Trịnh Thị S**, sinh năm 1965 (Có mặt)

+ Ông **Tạ Ngọc T2**, sinh năm 1959 (Vắng mặt)

Đều cư trú: **Tổ dân phố K, thị trấn N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.**

+ **UBND huyện Y**, tỉnh Bắc Giang: Do bà **Phùng Thị N** – Trưởng phòng TN và MT, đại diện theo ủy quyền (Vắng mặt).

+ **UBND thị trấn N**, huyện Y: Do ông **Đào Xuân K** – Phó chủ tịch, đại diện theo ủy quyền (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong đơn khởi kiện ngày 04/12/2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Nguyễn Văn P trình bày:

Vợ chồng ông có diện tích 187,5m², thửa đất số 121b, tờ bản đồ số 41, địa chỉ thửa đất: tổ dân phố K, thị trấn N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 041555, số vào sổ GCN 0400369 do UBND huyện Y cấp ngày 12/10/2012 mang tên ông Nguyễn Văn P, bà Lê Thị T1. Nguồn gốc đất do ông nhận chuyển nhượng của anh Tạ Ngọc T2 năm 2010 và hai bên thuận mua vừa bán đã thống nhất thỏa thuận không có tranh chấp gì. Việc chuyển nhượng được thực hiện bằng hợp đồng có công chứng. Thửa đất trên có ranh giới gồm: phía Đông là 37,7m² giáp nhà ông P1; phía Tây là 36,2m² giáp nhà ông T2; phía Nam là 4m² giáp núi; phía Bắc là 6,5m² giáp đường lớn. Theo quyết định thu hồi số 1093 của Ủy ban nhân dân huyện Y thu hồi 13,2m² để mở rộng đường, diện tích còn lại là 174,3m². Nhưng hiện tại diện tích nhà ông đang sử dụng chỉ có 154m² thiếu 20m² vì ông Tạ Văn T đang lấn chiếm, sử dụng 20m² này xây nhà vệ sinh. Vị trí cụ thể 20m² đất tranh chấp là: phía đông 5m giáp nhà anh Nguyễn Đăng P2; phía Tây 5m giáp đất ông Tạ Ngọc T2; phía Nam 4m giáp đất nhà ông Tạ Văn T; phía Bắc 4m giáp nhà ông (Nguyễn Văn P).

Năm 2017, gia đình ông làm nhà phát hiện ra thiếu đất có làm đơn đề nghị với Ủy ban nhân dân xã N (nay là Ủy ban nhân dân thị trấn N) giải quyết. Ủy ban xã N cũng đã cử người về làm việc nhưng ông Tạ Văn T ngăn cản không hợp tác, không cho đo đạc và có những lời nói khiếm nhã, đe dọa những người thực hiện nhiệm vụ. Đến nay anh T vẫn không trả lại đất cho Vợ chồng ông.

Nay ông yêu cầu ông Tạ Văn T trả lại quyền sử dụng đất khoảng 20m² cho vợ chồng ông là Nguyễn Văn P, Lê Thị T1 tại thửa đất số 121b, tờ bản đồ số 41, địa chỉ thửa đất: tổ dân phố K, thị trấn N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang. Ngoài ra ông không có yêu cầu hoặc đề nghị gì khác.

Giấy CNQSDĐ và diện tích bị lấn chiếm khoảng 20m² là của riêng vợ chồng ông nên ông đề nghị không đưa các con ông vào tham gia tố tụng.

* Tại Biên bản lấy lời khai ngày 09/8/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn là ông Tạ Văn T trình bày:

- Về nguồn gốc đất tranh chấp: Năm 1985 ông có khai phá diện tích đất rừng, trong đó có diện tích khoảng 19,5m² đất tranh chấp ở phía sau tiếp giáp thửa 121b, tờ bản đồ số 41, địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố K, thị trấn N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang để trồng Sắn. Tuy nhiên phần đất 20m² đất tranh chấp này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Hiện trạng thửa đất tranh chấp: Trên đất 20m² tranh chấp mà Tòa án tiến hành thẩm định, định giá ngày 30/7/2024 thì đến năm 2024 thì ông dùng tiền riêng cá nhân để làm chuồng xí khoảng chiều rộng 1,2m, chiều dài 2,6m (hiện không sử dụng) và bể nước chìm có chiều rộng 2,5m, chiều dài 5m, chiều sâu 1,6m, và năm 2014 ông xây một phần ao con (hiện không sử dụng) nằm trên đất tranh chấp có chiều rộng 1m, chiều dài 2m có diện tích 2m².

- Quá trình sử dụng đất: Từ khi khai phá 1985 đến nay thì diện tích 19,5m² đất

này thì ông trực tiếp quản lý, sử dụng và chưa được cấp giấy CNQSDĐ đối với 19,5m² đất tranh chấp này.

Nay, ông Nguyễn Văn P yêu cầu Tòa án buộc ông (Tạ Văn T) phải trả lại vợ chồng ông là Nguyễn Văn P, bà Lê Thị T1 diện tích khoảng 20 m² (theo giấy CNQSDĐ số BM 041555, số vào sổ GCN 0400369 do UBND huyện Y cấp ngày 12/10/2021 mang tên ông Nguyễn Văn P, bà Lê Thị T1 thì vợ chồng ông không đồng ý. Bởi vì: Đây là đất do tự bản thân ông khai phá được mà có.

Ông và vợ ông là Trịnh Thị S đã nhận được đầy đủ các Thông báo thụ lý vụ án, các giấy triệu tập, các thông báo hòa giải của Tòa án. Vợ ông bận nên không đến Tòa án làm việc.

Các con ông không có chung quyền sử dụng đất, không có tranh chấp hoặc yêu cầu gì nên đề nghị không đưa tham gia tố tụng

** Tại Bản tự khai khai ngày 30/3/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị T1 trình bày:*

Bà thống nhất với lời khai, trình bày của chồng bà là ông Nguyễn Văn P.

** Tại Biên bản lấy lời khai ngày 15/8/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trịnh Thị S trình bày:*

Bà thống nhất với lời khai, trình bày của chồng bà là ông Tạ Văn T.

** Tại Biên bản lấy lời khai ngày 30/7/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Tạ Ngọc T2 trình bày:*

Năm 1982 ông có khai phá diện tích đất rừng được diện tích 687,3m². Ngày 17/7/2007, ông được cấp giấy chứng nhận lần đầu số phát hành AL 806191, số vào sổ H 07061, thửa đất số 121 tờ bản đồ số 41 diện tích 705,3 m², địa chỉ thửa đất tại thôn K, xã N (nay là TDP Kem, thị trấn N).

Ngày 12/11/2009, ông chuyển nhượng một phần thửa đất cho ông Ngô Thế H và bà H1 địa chỉ huyện L, tỉnh Bắc Giang diện tích 381,3 m² (không liên quan đến tranh chấp) nên diện tích còn lại 324 m².

Ngày 24/8/2010, ông tiếp tục chuyển nhượng một phần thửa đất cho Nguyễn Văn P và bà Lê Thị Tâm địa c thôn K, xã N diện tích 148,5 m² đất ở, diện tích còn lại 175,5 m² theo hồ sơ chuyển nhượng số 983/2010. Ngày 29/8/2021, ông Nguyễn Văn P và bà Lê Thị T1 được UBND huyện Y cấp 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BD 182443, số vào sổ CH 00024 số thửa 121 tờ bản đồ 41 diện tích 148,5 m² (nguồn gốc và do nhận chuyển nhượng).

Ngày 27/8/2012, ông Nguyễn Văn P và bà Lê Thị T1 tiếp tục mua của hộ ông một phần diện tích là 39 m² theo Hợp đồng chuyển nhượng được UBND xã N chứng thực số 71 quyền số 01 ngày 17/8/2012. Ngày 12/10/2012 ông Nguyễn Văn P và bà Lê Thị T1 được UBND huyện Y cấp 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BM 041555, số vào sổ CH 00369 số thửa 121b tờ bản đồ 41 diện tích 187,5 m². Sau khi nhận chuyển nhượng thì năm 2015 ông P, bà T1 cũng xây nhà khép kín trên đất mua của ông và giáp với đất ông.

Sau khi bán đất thì diện tích còn lại là 144,4m² thì 2023 thì ông đã xây dựng nhà khép kín giáp với đất ông P, bà T1 bằng tiền riêng của ông như hiện nay.

Ông xác định: ông không bán phần diện tích đất 19,5m² tranh chấp mà Tòa án tiến hành thẩm định, định giá ngày 30/7/2024 cho ông P, bà T1 mà phần đất tranh chấp này của ông Tạ Văn T đang quản lý, sử dụng và chưa được cấp giấy CNQSDĐ.

Vợ cũ ông tên là Nguyễn Thị C đã ly hôn năm 2010 và không có chung quyền sử dụng đất, không có tranh chấp hoặc yêu cầu gì nên đề nghị không đưa tham gia tố tụng

Các con tôi không có chung quyền sử dụng đất, không có tranh chấp hoặc yêu cầu gì nên đề nghị không đưa tham gia tố tụng.

Các con ông P, bà T1, các con ông T không có chung quyền sử dụng đất, không có tranh chấp hoặc yêu cầu gì.

* Tại Bản trình bày quan điểm ghi ngày 30/4/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND huyện Y do bà Phòng Thị N đại diện theo ủy quyền trình bày:

1. Về nguồn gốc, quá trình quản lý sử dụng đất đối với thửa đất số 121b, tờ bản đồ số 41, địa chỉ thửa đất thôn K, xã N (nay là TDP Kem, thị trấn N), huyện Y, tỉnh Bắc Giang

Ngày 17/7/2007, hộ ông Tạ Ngọc T2 được cấp giấy chứng nhận lần đầu số phát hành AL 806191, số vào sổ H 07061, thửa đất số 121 tờ bản đồ số 41 diện tích 705,3 m², địa chỉ thửa đất tại thôn K, xã N (nay là TDP Kem, thị trấn N).

Ngày 12/11/2009, hộ gia đình ông Tạ Ngọc T2 chuyển nhượng một phần thửa đất cho ông Ngô Thế H và bà H1 địa chỉ huyện L, tỉnh Bắc Giang diện tích 381,3 m², diện tích còn lại 324 m².

Ngày 24/8/2010, hộ gia đình ông Tạ Ngọc T2 tiếp tục chuyển nhượng một phần thửa đất cho Nguyễn Văn P và bà Lê Thị Tâm địa c thôn K, xã N diện tích 148,5 m² đất ở, diện tích còn lại 175,5 m² theo hồ sơ chuyển nhượng số 983/2010. Ngày 29/8/2021, ông Nguyễn Văn P và bà Lê Thị T1 được UBND huyện Y cấp 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BD 182443, số vào sổ CH 00024 số thửa 121 tờ bản đồ 41 diện tích 148,5 m² (nguồn gốc và do nhận chuyển nhượng).

Ngày 27/8/2012, ông Nguyễn Văn P và bà Lê Thị T1 tiếp tục mua của hộ ông Tạ Ngọc T2 một phần diện tích là 39 m² theo Hợp đồng chuyển nhượng được UBND xã N chứng thực số 71 quyền số 01 ngày 17/8/2012. Ngày 12/10/2012 ông Nguyễn Văn P và bà Lê Thị T1 được UBND huyện Y cấp 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BM 041555, số vào sổ CH 00369 số thửa 121b tờ bản đồ 41 diện tích 187,5 m².

2. Thửa đất số 121b, tờ bản đồ số 41, địa chỉ thửa đất thôn K, xã N (nay là TDP Kem, thị trấn N), huyện Y, tỉnh Bắc Giang được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những người có tên dưới đây:

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BM 041555, số vào sổ CH 00369 số thửa 121b tờ bản đồ 41 diện tích 187,5 m² được UBND huyện Y cấp

ngày 12/10/2012 tên người đứng tên là: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1947, bà Lê Thị T1, sinh năm 1948.

Năm 2012, ông Nguyễn Văn P, bà Lê Thị T1 được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 121b, tờ bản đồ số 41, diện tích 187,5 m², địa chỉ thửa đất thôn K, xã N (nay là TDP Kem, thị trấn N) theo hồ sơ chuyển nhượng được UBND xã N chứng thực số 71 quyền số 01 ngày 17/8/2012.

Từ thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay, UBND huyện không nhận được đơn thư, ý kiến phản ánh kiến nghị về việc cấp giấy chứng nhận số phát hành BM 041555 số vào sổ cấp GCN 04000369 thửa đất số 121b, tờ bản đồ số 41, diện tích 187,5 m², địa chỉ thửa đất thôn K, xã N (nay là TDP Kem, thị trấn N).

Đề nghị Tòa án Nhân dân huyện tổ chức đo đạc thực tế để nắm số liệu cụ thể về việc thửa đất tại thời điểm này có diện tích dôi dư hay không? Theo bản đồ địa chính xã N đo đạc năm 2006 thửa đất của bà ông P nêu trên thuộc một phần thửa đất số 121 tờ bản đồ số 41 diện tích 719,3 m². Năm 2021, thửa đất đã được tách thửa thành 2 thửa đất vì vậy thửa đất 121b được cấp cho ông P đã được đo đạc, chỉnh lý lại.

** Tại Văn bản ngày 26/4/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND thị trấn N do ông Đào Xuân K đại diện theo ủy quyền trình bày:*

1. Về nguồn gốc, quá trình quản lý sử dụng đất đối với thửa đất số 121b, tờ bản đồ số 41, địa chỉ thửa đất thôn K, xã N (nay là TDP Kem, thị trấn N), huyện Y, tỉnh Bắc Giang

Ngày 17/7/2007, hộ ông Tạ Ngọc T2 được cấp giấy chứng nhận lần đầu số phát hành AL 806191, số vào sổ H 07061, thửa đất số 121 tờ bản đồ số 41 diện tích 705,3 m², địa chỉ thửa đất tại thôn K, xã N (nay là TDP Kem, thị trấn N).

Ngày 12/11/2009, hộ gia đình ông Tạ Ngọc T2 chuyển nhượng một phần thửa đất cho ông Ngô Thế H và bà H1 địa chỉ huyện L, tỉnh Bắc Giang diện tích 381,3 m², diện tích còn lại 324 m².

Ngày 24/8/2010, hộ gia đình ông Tạ Ngọc T2 tiếp tục chuyển nhượng một phần thửa đất cho Nguyễn Văn P và bà Lê Thị Tâm địa chỉ thôn K, xã N diện tích 148,5 m² đất ở, diện tích còn lại 175,5 m² theo hồ sơ chuyển nhượng số 983/2010. Ngày 29/8/2021, ông Nguyễn Văn P và bà Lê Thị T1 được UBND huyện Y cấp 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BD 182443, số vào sổ CH 00024 số thửa 121 tờ bản đồ 41 diện tích 148,5 m² (nguồn gốc và do nhận chuyển nhượng).

Ngày 27/8/2012, ông Nguyễn Văn P và bà Lê Thị T1 tiếp tục mua của hộ ông Tạ Ngọc T2 một phần diện tích là 39 m² theo Hợp đồng chuyển nhượng được UBND xã N chứng thực số 71 quyền số 01 ngày 17/8/2012. Ngày 12/10/2012 ông Nguyễn Văn P và bà Lê Thị T1 được UBND huyện Y cấp 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BM 041555, số vào sổ CH 00369 số thửa 121b tờ bản đồ 41 diện tích 187,5 m².

2. Thửa đất số 121b, tờ bản đồ số 41, địa chỉ thửa đất thôn K, xã N (nay là TDP Kem, thị trấn N), huyện Y, tỉnh Bắc Giang được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những người có tên dưới đây:

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BM 041555, số vào sổ CH 00369 số thửa 121b tờ bản đồ 41 diện tích 187,5 m² được UBND huyện Y cấp ngày 12/10/2012 tên người đứng tên là: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1947, bà Lê Thị T1, sinh năm 1948, Địa chỉ thường trú tại thôn K xã N, huyện Y.

Năm 2012, ông Nguyễn Văn P, bà Lê Thị T1 được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 121b, tờ bản đồ số 41, diện tích 187,5 m², địa chỉ thửa đất thôn K, xã N (nay là TDP Kem, thị trấn N) theo hồ sơ chuyển nhượng được UBND xã N chứng thực số 71 quyền số 01 ngày 17/8/2012.

Từ thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay, UBND huyện không nhận được đơn thư, ý kiến phản ánh kiến nghị về việc cấp giấy chứng nhận số phát hành BM 041555 số vào sổ cấp GCN 04000369 thửa đất số 121b, tờ bản đồ số 41, diện tích 187,5 m², địa chỉ thửa đất thôn K, xã N (nay là TDP Kem, thị trấn N).

Đề nghị Tòa án Nhân dân huyện tổ chức đo đạc thực tế để nắm số liệu cụ thể về việc thửa đất tại thời điểm này có diện tích dôi dư hay không? Theo bản đồ địa chính xã N đo đạc năm 2006 thửa đất của bà ông P nêu trên thuộc một phần thửa đất số 121 tờ bản đồ số 41 diện tích 719,3 m². Năm 2021, thửa đất đã được tách thửa thành 2 thửa đất vì vậy thửa đất 121b được cấp cho ông P đã được đo đạc, chỉnh lý lại.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích của ông Nguyễn Văn P: Bà Nguyễn Thị Như Q trình bày:

Bà thống nhất với lời khai trình bày của ông Nguyễn Văn P.

Toà án đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhiều lần. Các đương sự không thống nhất việc giải quyết vụ án. Nguyên đơn đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Các đương sự không có chứng cứ gì khác giao nộp cho Toà án.

Sau phần tranh luận, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã được đảm bảo đúng quy định của pháp luật và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX áp dụng: Khoản 3 Điều 4, khoản 1 Điều 17, khoản 5 Điều 23, khoản 1 khoản 5 Điều 26, điểm a điểm b khoản 2 điểm a điểm d khoản 3 Điều 27, điểm a khoản 1 Điều 28, khoản 1 khoản 2 Điều 31, Điều 37, Điều 137, khoản 1 Điều 236 của Luật Đất đai; Điều 106, Điều 107 Điều 163, Điều 164, Điều 166, Điều 174, Điều 175, Điều 176, Điều 357, Điều 468 của BLDS; khoản 9 Điều 26, Điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 khoản 3 điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của BLTTDS; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn P. Buộc ông Tạ Văn T trả lại ông Nguyễn Văn P diện tích lấn chiếm 19,5m². Buộc tháo dỡ, di dời tài sản trên đất lấn chiếm.

2. Về án phí: Ông Tạ Văn T là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Ông Tạ Văn T phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

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] Về tố tụng: Tòa án đã triệu tập họp lệ lần 2 đối với bà **Trịnh Thị S**, ông **Tạ Ngọc T2**, bà **Phùng Thị N**, ông **Đào Xuân K** nhưng vắng mặt. Bà **Trịnh Thị S**, bà **Phùng Thị N**, ông **Đào Xuân K** có đơn xin xét xử vắng mặt. Nên Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự theo điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 khoản 3 Điều 228 BLTTDS.

[2] Quá trình giải quyết vụ án này thì các đương sự đã được tổng đạt hợp lệ các Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ về yêu cầu cung cấp toàn bộ các giấy tờ liên quan, tài liệu, chứng cứ liên quan đến tranh chấp quyền sử dụng đất giữa **Nguyễn Văn P** với ông **Tạ Văn T** và liên quan đến quyền, nghĩa vụ của đương sự trong vụ án nhưng các đương sự không cung cấp tài liệu, chứng cứ nên phải chịu hậu quả pháp lý.

[3] Về thẩm quyền giải quyết vụ án và quan hệ tranh chấp: Ngày 01/4/2024 TAND huyện Yên Dũng thụ lý giải quyết vụ án về "Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo đúng thẩm quyền và quan hệ pháp luật phát sinh tranh chấp quy định tại khoản 9 Điều 26, Điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của BLTTDS.

[4] Về phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn **Nguyễn Văn P** thấy:

Tại đơn khởi kiện ghi ngày 04/12/2023 ông **Nguyễn Văn P** khởi kiện yêu cầu buộc ông **Tạ Văn T** trả lại quyền sử dụng đất khoảng 20m² cho ông **Nguyễn Văn P** tại thửa đất số 121b, tờ bản đồ số 41, địa chỉ thửa đất: **tổ dân phố K, thị trấn N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang**. Đo đạc thực tế thì diện tích tranh chấp được xác định là 19,5m² nằm trong phạm vi khởi kiện ban đầu, không vượt quá phạm vi đơn khởi kiện được quy định tại khoản 01 Điều 05 của BLTTDS nên được xem xét theo quy định.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về: Buộc ông **Tạ Văn T** trả lại quyền sử dụng đất khoảng 20m² cho ông **Nguyễn Văn P** tại thửa đất số 121b, tờ bản đồ số 41, địa chỉ thửa đất: **tổ dân phố K, thị trấn N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang** thấy:

Căn cứ lời khai của ông **Nguyễn Văn P**, bà **Lê Thị T1**, ông **Tạ Ngọc T2** phù hợp lời trình bày của **UBND huyện Y, UBND thị trấn N** nên có cơ sở xác định: Ngày 24/8/2010, hộ gia đình ông **Tạ Ngọc T2** chuyển nhượng diện tích 148,5 m² đất ở cho **Nguyễn Văn P** và bà **Lê Thị Tâm** địa c **thôn K, xã N**. Ngày 29/8/2021, ông **Nguyễn Văn P** và bà **Lê Thị T1** được **UBND huyện Y** cấp 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BD 182443, số vào sổ CH 00024 số thửa 121 tờ bản đồ 41 diện tích 148,5 m². Đến ngày 27/8/2012, ông **Nguyễn Văn P** và bà **Lê Thị T1** tiếp tục mua thêm của hộ ông **Tạ Ngọc T2** diện tích là 39 m² và ngày 12/10/2012 ông **Nguyễn Văn P** và bà **Lê Thị T1** được **UBND huyện Y** cấp 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BM 041555, số vào sổ CH 00369 số thửa 121b tờ bản đồ 41 với tổng diện tích là 187,5 m² đất ở (tức 148,5m² + 39m²= 187,5m² đất ở) là nhà nước đã công nhận QSDĐ này cho ông **P**, bà **T1**.

Đến ngày 16/9/2022 **UBND huyện Y** đã ra Quyết định thu hồi số 1093/QĐ - UBND thu hồi diện tích 13,2m² (được hình thành bởi các điểm 2, 4, 7, 21) của thửa đất số 121b, tờ bản đồ 41 trên. Nên HĐXX xác định thửa đất số 121b tờ bản đồ 41, địa chỉ thửa đất: **tổ dân phố K, thị trấn N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang** này của ông **P**, bà **T1**

còn lại là 174,3m² là hợp pháp, đang có hiệu lực pháp luật là thể hiện nhà nước công nhận quyền quản lý, sử dụng diện tích 174,3m² cho ông P, bà T1.

HĐXX căn cứ và áp bản đồ địa chính xã N đo đạc năm 2006 làm căn cứ cấp giấy CNQSDĐ ngày 12/10/2012 thì diện tích của ông P, bà T1 theo giấy CNQSDĐ chỉ còn lại là 154,8m² được hình thành bởi các điểm 3, 7, 15, 18, 19, 20, 21, 22 và bị thiếu 19,5m² được hình thành bởi các điểm 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20 hiện do ông Tạ Văn T lấn chiếm. Mặt khác, trích lục bản đồ địa chính thể hiện hình dạng cả đất tranh chấp 19,5m² (phần đuôi thửa đất 121b, tờ bản đồ 41) trên nằm trong tổng diện tích 187,5m² trên (BL 11, 142) và hiện trạng ông P, bà T1 đang quản lý, sử dụng cũng khác hình dạng sơ đồ trong giấy CNQSDĐ đã cấp vì thiếu phần đuôi đất 19,5m² do bị ông T lấn chiếm. Ông T, bà S thừa nhận phần diện tích 19,5m² tranh chấp này thì ông T, bà S chưa được cấp giấy CNQSDĐ. Ông T, bà S đã được Tòa án ra Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ (BL58), nhưng ngoài lời khai ra thì ông T, bà S không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh diện tích 19,5m² này được cấp giấy CNQSDĐ thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông T, bà S. Nên ý kiến của ông T, bà S cho rằng không lấn chiếm của ông P, bà T1 là không có cơ sở chấp nhận. Diện tích 19,5m² này hiện do ông Tạ Văn T trực tiếp quản lý, sử dụng. Do vậy, cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn P. Buộc ông Tạ Văn T3 trả lại ông Nguyễn Văn P và bà Lê Thị T1 diện tích thực tế bị lấn chiếm là 19,5m² được hình thành bởi các điểm 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20 (có sơ kèm theo) của thửa đất số 121b tờ bản đồ 41, địa chỉ thửa đất: tổ dân phố K, thị trấn N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BM 041555, số vào sổ CH 00369 do UBND huyện Y cấp ngày 12/10/2012 mang tên ông Nguyễn Văn P và bà Lê Thị T1 theo khoản 5 Điều 166 Luật Đất đai là có cơ sở và phù hợp ý kiến của đại diện Viện kiểm sát. Tuy nhiên, trên phần đất 19,5m² này bị ông Tạ Văn T lấn chiếm thì có: 01 nhà vệ sinh 5,6m², 01 phần chuồng gà 1,9m² được hình thành bởi các điểm M, E, N, 13, 01 phần bể nước xây chìm 6,6m² được hình thành bởi các điểm N, E, L, 0, 14, 15 do ông Tạ Văn T lấn chiếm, xây dựng vi phạm Điều 174 BLDS nên cần buộc ông Tạ Văn T tháo dỡ, di dời tài sản này (có sơ đồ kèm theo).

Ngoài ra các đương sự không có yêu cầu gì khác nên không đặt ra xem xét.

[6] Theo kết quả định giá ngày 30/7/2024 đối với: thửa đất 121b, 121d, cùng tờ bản đồ số 41; địa chỉ: Tổ dân phố K, thị trấn N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang đất ở thì:

- Hội đồng định giá tính giá đất theo quy định của nhà nước: 6.000.000đồng/m² (đất ở).

- Giá chuyển nhượng thực tế tại địa phương: 19,5m² x 20.000.000đồng/m² (đất ở) = 390.000.000 đồng (tương ứng giá trị 19,5m² đất lấn chiếm của thửa đất số 121b tờ bản đồ 41, địa chỉ thửa đất: tổ dân phố K, thị trấn N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang).

[7] Đối với diện tích 15,9m² được xác định bởi các điểm 3, 17, 20 mà ông Nguyễn Văn P xây nhà nằm ngoài giấy chứng nhận QSDĐ cấp ngày 12/10/2012 mang tên ông P, bà T1 trên thì giữa các bên không có tranh chấp. Mặt khác nằm ngoài phạm vi đơn khởi kiện theo Điều 5 BLTTDS nên không đặt ra xem xét.

[8] Đối với diện tích 12,5m² được xác định bởi các điểm 18,19, 22 mà ông Tạ Ngọc T2 sử dụng nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ cấp ngày 12/10/2012 mang tên

ông P, bà T1 trên thì giữa các bên không có tranh chấp. Mặt khác nằm ngoài phạm vi đơn khởi kiện theo Điều 5 BLTTDS nên không đặt ra xem xét.

[9] Diện tích 187,5m² cấp giấy CNQSDĐ riêng cho ông Nguyễn Văn P, bà Lê Thị T1. Đối với các con ông Nguyễn Văn P, bà Lê Thị T1 không có chung quyền sử dụng đất, không có tranh chấp, không có công sức, đóng góp tôn tạo gì về đất và tài sản trên đất đang tranh chấp nên không đặt ra xem xét.

[10] Ông Tạ Văn T, bà Trịnh Thị S sinh sống trên nhà đất riêng và liên với đất tranh chấp 19,5m² (con ông T ở đất khác). Diện tích 19,5m² ông Tạ Văn T lấn chiếm thì ông Tạ Văn T, bà Trịnh Thị S và các con ông T chưa được cấp giấy CNQSDĐ hộ gia đình và không có chung quyền sử dụng đất, không có công sức, đóng góp, tôn tạo gì về đất và tài sản trên đất đang tranh chấp nên không đặt ra xem xét.

[11] Đối với Tạ Ngọc T2 đã ly hôn bà Ngụy Thị C từ ngày 08/6/2010 và các con ông T2 không có chung quyền sử dụng đất, không có tranh chấp, không có công sức, đóng góp tôn tạo gì về đất và tài sản trên đất đang tranh chấp nên không đặt ra xem xét.

[12] Ông Tạ Văn T là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Do chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn P nên cần buộc ông Tạ Văn T phải chịu 1.600.000đồng tiền chi phí định giá tài sản theo khoản 01 Điều 165 của BLTTDS và chịu 9.000.000đồng tiền chi phí thẩm định đo đạc bằng máy thửa đất tranh chấp theo khoản 01 Điều 157 của BLTTDS. Do ông P đã nộp tổng số tiền 10.600.000 đồng tiền tạm ứng chi phí định giá tài sản và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nên cần buộc ông T phải trả lại cho ông Nguyễn Văn P 10.600.000 đồng chi phí định giá, thẩm định này.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

* Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 4, khoản 1 Điều 17, khoản 5 Điều 23, khoản 1 khoản 5 Điều 26, điểm a điểm b khoản 2 điểm a điểm d khoản 3 Điều 27, điểm a khoản 1 Điều 28, khoản 1 khoản 2 Điều 31, Điều 37, Điều 137, khoản 1 Điều 236 của Luật Đất đai; Điều 106, Điều 107 Điều 163, Điều 164, Điều 166, Điều 174, Điều 175, Điều 176, Điều 357, Điều 468 của BLDS; khoản 9 Điều 26, Điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 khoản 3 điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của BLTTDS; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Xử:

1. Buộc ông Tạ Văn T trả lại cho ông Nguyễn Văn P và bà Lê Thị T1 diện tích 19,5m² được hình thành bởi các điểm 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20 (có sơ kèm theo) của thửa đất số 121b tờ bản đồ 41, địa chỉ thửa đất: tổ dân phố K, thị trấn N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BM 041555, số vào sổ CH 00369 do UBND huyện Y cấp ngày 12/10/2012 mang tên ông Nguyễn Văn P và bà Lê Thị T1.

2. Buộc ông **Tạ Văn T** tháo dỡ, di dời: 01 nhà vệ sinh 5,6m², 01 phần chuồng gà 1,9m² được hình thành bởi các điểm M, E, N, 13, 01 phần bể nước xây chìm 6,6m² được hình thành bởi các điểm N, E, L, 0, 14, 15 (có sơ đồ kèm theo).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

Ông **Tạ Văn T** là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc ông **Tạ Văn T** phải chịu tổng số tiền chi phí định giá tài sản và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 10.600.000 đồng. Do ông **Nguyễn Văn P** đã nộp tổng số tiền 10.600.000 đồng tiền tạm ứng chi phí định giá tài sản và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nên cần buộc ông **Tạ Văn T** phải trả lại cho ông **Nguyễn Văn P** 10.600.000 đồng chi phí định giá, thẩm định này.

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt (hoặc niêm yết) bản án.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui 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 qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND huyện Yên Dũng;
- Chi cục THADS Yên Dũng;
- Các đương sự;
- Lưu hs.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Ánh Dương