

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHỢ MỚI
TỈNH BẮC KẠN**

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

Bản án số: 02/2024/DS - ST

Ngày: 29/10/2024

V/v: Tranh chấp đất đai.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHỢ MỚI, TỈNH BẮC KẠN**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà **Triệu Thị Vang**

Các Hội thẩm nhân dân: Bà **Hoàng Thị Thanh Tú** và ông **Lưu Anh Quyết**

Thư ký phiên toà: Bà **Lưu Thị Quỳnh** – Thư ký Toà án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh Bắc Kạn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh Bắc Kạn tham gia phiên toà: Bà **Âu Thị Hồng Nhung** - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 10 năm 2024 tại hội trường xét xử Toà án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh Bắc Kạn, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 26/2023/TLST - DS, ngày 01 tháng 12 năm 2023 về: tranh chấp đất đai, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2024/QĐXXST - DS, ngày 27/8/2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Văn L**, sinh năm 1979 (Vắng mặt có lý do, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: thôn Đèo Vai 1, xã Quảng Chu, huyện Chợ Mới, tỉnh Bắc Kạn

2. *Bị đơn:* Ông **Lường Đình B**, sinh năm 1962 (Vắng mặt không có lý do).

Địa chỉ: thôn Đèo Vai 2, xã Quảng Chu, huyện Chợ Mới, tỉnh Bắc Kạn

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

- Bà **Lê Thị V**, sinh năm 1963; Địa chỉ: thôn Đ, xã Q, huyện C, tỉnh Bắc Kạn (Vắng mặt không có lý do)

- Bà **Trương Thị T**, sinh năm 1979; Địa chỉ: thôn Đ, xã Q, huyện C, tỉnh Bắc Kạn (Vắng mặt có lý do, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

4. *Người làm chứng:*

- Bà **Lường Thị T1**, sinh năm 1961

- Ông **Lường Đình T2**, sinh năm 1985

- Chị **Dương Thị H**, sinh năm 1985

- Chị Phạm Thị H1 (tên gọi khác: G), sinh năm 1989
Cùng địa chỉ: thôn Đ, xã Q, huyện C, tỉnh Bắc Kạn.
(Tất cả những người làm chứng đều vắng mặt không có lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Trong đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai và đơn đề nghị xét xử vắng mặt, nguyên đơn Nguyễn Văn L trình bày:**

Ông L và bà T được nhà nước giao quyền sử dụng thửa đất số 162, tờ bản đồ số 64, địa chỉ đất tại: Thôn Đ, xã Q, huyện C, tỉnh Bắc Kạn. Diện tích đất tranh chấp khoảng 50 m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất trên.

- Về nguồn gốc, quá trình sử dụng, thời điểm phát sinh tranh chấp, quá trình tranh chấp đất như sau: đất tranh chấp có nguồn gốc do vợ chồng ông nhận chuyển nhượng từ bà Lương Thị T1, cư trú tại thôn Đ, xã Q, huyện C, tỉnh Bắc Kạn. Ông và gia đình bà T1 đã thỏa thuận chuyển nhượng từ khoảng năm 2018 – 2019 (có giấy viết tay với con trai bà T1 là Lương Văn T3 (tức: Lương Đình T2); hiện ở thôn Đ, xã Q, huyện C, tỉnh Bắc Kạn)). Thời điểm chuyển nhượng thì đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng người sử dụng đất là có cả tên chồng bà T1 (ông Lương Văn V1 – chết khoảng năm 2014, 2015), lý do khi này mua bán với anh T2 là do phần diện tích này bà T1 xác định chia cho con trai là Lương Văn T3, do đó thỏa thuận mua bán ban đầu là ông thỏa thuận với anh T3, sau này gia đình bà T1 mới làm thủ tục chuyển quyền sử dụng cho bà T1 theo quy định và hoàn thiện thủ tục mua bán với gia đình ông.

Trên cơ sở đó đến năm 2021 thì ông và gia đình bà T1 hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU770738 ngày 21/01/2021 người sử dụng đất là ông Nguyễn Văn L và bà Trương Thị T. Quá trình mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và gia đình bà T1 có cắm mốc tại thực địa rõ ràng, không ai có ý kiến gì, sau mua bán sử dụng đất ổn định, không ai có ý kiến tranh chấp. Sau chuyển nhượng thì ông có cho người khác sử dụng một phần để làm xưởng xe (chị G người thôn Đ, xã Q, huyện C, tỉnh Bắc Kạn). Khoảng năm 2020 ông Lương Đình B còn tiến hành san ủi đất liền kề của gia đình ông B, san thấp hẳn xuống so với nền đất của gia đình ông khoảng 2m, quá trình đó ông B san ủi đúng với ranh giới diện tích đất giữa hai nhà (giữa hai nhà vẫn còn cọc sắt là ranh giới nhưng ông B không thừa nhận cọc sắt này là ranh giới). Đến khoảng đầu năm 2022 thì ông B lại đổ đất vào nền đất đã san, khi này nền đất giữa hai nhà cao bằng nhau, ranh giới đất giữa hai nhà không còn phân định được rõ. Khi này bà Lê Thị V vợ ông B có hỏi mượn phần diện tích hiện nay đang tranh chấp để trồng rau, do chưa có nhu cầu sử dụng đất cụ thể nên ông đồng ý. Khoảng năm 2023, ông có ý định nhờ địa

chính xã kiểm tra hiện trạng đất để làm rõ ranh giới đất giữa hai gia đình thì ông B có ý kiến là phần đất trồng rau (khoảng 50m²) là thuộc quyền sử dụng của ông B, từ đó phát sinh tranh chấp.

Ông khẳng định diện tích đất đang tranh chấp hiện nay: 50m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 162 tờ bản đồ số 64 có vị trí tại thôn Đ, xã Q, huyện C, tỉnh Bắc Kạn, thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông và vợ ông là Trương Thị T, diện tích đất này nằm trong tổng diện tích đất (120,1m²) ông L và bà T đã được cấp GCNQSDĐ số CU 770738 ngày 21/01/2021 đứng tên người sử dụng đất là ông Nguyễn Văn L và bà Trương Thị T.

Quá trình làm đơn khởi kiện, ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lương Lương Đình B phải trả lại cho ông diện tích đất tranh chấp khoảng 50m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 162 tờ bản đồ số 64 có vị trí tại thôn Đ, xã Q, huyện C, tỉnh Bắc Kạn, đất đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp GCNQSDĐ số CU 770738 ngày 21/01/2021 đứng tên người sử dụng đất là ông Nguyễn Văn L và bà Trương Thị T.

Tuy nhiên, trong đơn đề nghị xét xử vắng mặt, ông L thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể: ông L yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lương Đình B và bà Lê Thị V phải trả lại cho vợ chồng ông là Nguyễn Văn L và Trương Thị T diện tích đất tranh chấp 50 m² (là diện tích đất được giới hạn bởi các điểm toạ độ 8 – 8a – 4a – 5 – 5a – 7a – 8 trong mảnh trích đo địa chính số 7 – 2024 kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/4/2024) đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 162 tờ bản đồ số 64 có vị trí tại thôn Đ, xã Q, huyện C, tỉnh Bắc Kạn, đất đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp GCNQSDĐ số CU 770738 ngày 21/01/2021 đứng tên người sử dụng đất là ông Nguyễn Văn L và bà Trương Thị T.

*** Bị đơn Lương Đình B trình bày:**

Đất tranh chấp giữa ông và ông L thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông, đất đã được cấp GCNQSDĐ số DI784224 cấp ngày 01/4/2024 đứng tên người sử dụng đất là ông Lương Đình B và bà Lê Thị V, đất này có nguồn gốc từ ông cha để lại, vợ chồng ông đã có quá trình sử dụng lâu dài, ổn định, không tranh chấp với ai, những lần đo đạc bản đồ đều không có tranh chấp, không ai có ý kiến gì đối với việc sử dụng đất của vợ chồng ông, đất có tứ cận tiếp giáp cụ thể như sau: một phía giáp đất của ông (B), một phía giáp đất con gái ông (trước đây là đất của anh Lương Đình T2), một phía giáp đất ông L (ông L mua của ai thì ông không biết), một phía giáp đất Lương Đình S. Ông không biết ông L mua đất của ai, khi mua ông L không hề thông tin gì với ông, ông là hộ giáp ranh nhưng không biết gì. Giữa ông và bà Lương Thị T1, Lương Đình V2, Lương Đình T2 không có tranh chấp gì với nhau, quá trình sử dụng gần nhau ổn định, không tranh chấp, quá trình

đo đạc các bản đồ địa chính, cấp các GCNQSDĐ có liên quan không ai có tranh chấp gì với nhau. Ông B khẳng định giữa ông, bà T1, anh T2, ông S (giáp ranh) chưa bao giờ tranh chấp gì về đất đai, không ai có ý kiến thắc mắc gì về đất đai của nhau.

Đất đã được cấp quyền sử dụng cho ông và vợ là Lê Thị V – là tài sản chung của ông và bà V, ngoài ra không ai có quyền lợi liên quan.

Cây cối trên đất là của ông, ông xác định không có giá trị gì, không yêu cầu định giá.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trương Thị T trình bày:**

Diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất số 162 tờ bản đồ số 64, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 770738 đứng tên người sử dụng đất là ông Nguyễn Văn L và bà Trương Thị T. Đất này là tài sản chung của vợ chồng bà, do đó việc giải quyết vụ án liên quan trực tiếp đến quyền tài sản của bà đối với diện tích đất này. Các vấn đề có liên quan đến vụ án thì chồng bà là Nguyễn Văn L đã trình bày với Tòa án. Quyền lợi của bà và chồng bà là đồng nhất, không mâu thuẫn, không đối lập. Bà nhất trí với những nội dung mà chồng bà đã trình bày và yêu cầu. Ngoài ra không có ý kiến gì khác. Đề nghị Tòa án giải quyết theo yêu cầu của chồng bà, bà không có yêu cầu gì độc lập với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*** Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Lê Thị V:** Quá trình giải quyết vụ án, Toà án không lấy được lời khai của bà Lê Thị V, do bà V không hợp tác, từ chối làm việc.

*** Người làm chứng Lương Thị T1 và Lương Đình T2 đều trình bày:**

Bà T1 và anh T2 có quan hệ họ hàng với ông Lương Đình B và không có quan hệ gì với ông Nguyễn Văn L. Giữa bà T1, anh T2 và ông B, ông L đều không có mâu thuẫn gì.

Bà T1 và anh T2 khẳng định: diện tích đất tranh chấp giữa ông B và ông L hiện nay có nguồn gốc từ đất của gia đình bà T1, anh T2. Cụ thể thửa đất số 162 tờ bản đồ số 64. Thửa 162 này được tách ra từ thửa đất số 159 tờ bản đồ số 64 người sử dụng đất là Lương Thị T1. Năm 2021 bà Lương Thị T1 đã chuyển nhượng thửa đất 162 này cho vợ chồng ông L, bà T. Việc chuyển nhượng được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, trong đó bà T1 đảm bảo quyền sử dụng đất của bà T1 đối với diện tích đất chuyển nhượng. Diện tích đất chuyển nhượng nằm trong thửa đất đã được cấp quyền sử dụng cho gia đình bà T1 từ năm 2003 (tên người sử dụng là hộ ông Lương Đình V2 (là chồng/cha của bà T1, anh T2), ông V2 mất năm 2015, sau đó thì đất được chuyển quyền sử dụng sang tên riêng của Lương Thị T1 theo đúng quy định của pháp luật, cả quá trình từ 2003 đến nay không ai có ý kiến thắc mắc gì về quyền sử dụng đất của gia đình bà T1,

anh T2 đối với thửa đất này). Sau khi bà T1 và ông L, bà T hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thì ông L bà T đã được cấp quyền sử dụng theo quy định. Đến nay bà T1, anh T2 xác định không còn quyền lợi nghĩa vụ liên quan gì đến diện tích đất tranh chấp giữa ông L và ông B hiện nay.

Qua tiếp cận tài liệu là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 770738 người sử dụng đất là ông Nguyễn Văn L và bà Trương Thị T, bà T1, anh T2 xác nhận diện tích, hình thể thửa đất phù hợp với diện tích, hình thể thửa đất mà bà T1, anh T2 chuyển nhượng cho ông L, bà T. Qua tìm hiểu được biết chiếu theo sơ đồ trích đo trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 770738 thì ông B đang xác định phần diện tích đất được giới hạn bởi các điểm 4-5-6-7- điểm chân đường vuông góc hạ từ điểm số 4 sang đường thẳng nối điểm 7-8 là đất của ông B. Bà T1, anh T2 khẳng định phần đất này là đất thuộc thửa 162 mà bà T1, anh T2 đã chuyển nhượng cho ông L. Ông B xác định như vậy là không có căn cứ.

Đối với tài liệu là văn bản đề “Giấy chuyển nhượng” ngày 27/10/2017, anh T2 xác nhận “Giấy chuyển nhượng” này là do anh T2 viết.

Thực tế thửa đất số 162 là gia đình anh T2 chia cho anh T2 quyền sử dụng, nhưng để thuận tiện trong quá trình thực hiện một số thủ tục pháp lý thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên mẹ anh là Lường Thị T1.

Năm 2017 anh bán cho ông L diện tích đất mà hiện nay chính là thửa số 162. Giấy chuyển nhượng do anh viết trong đó có mô tả vị trí tương đối phần diện tích đất chuyển nhượng, anh lý giải phần mô tả này như sau:

- Phía trên giáp đường 3b = 2m: chính là cạnh 8 – 1 trong sơ đồ thửa đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 770738 (thực tế thì cạnh này giáp thửa 157 của ông Lường Đình Đ và bà Dương Thị M chứ không giáp đường, tuy nhiên thửa 157 này cũng là của anh (đã đổi cho ông Đ và bà M) và anh xác định cho ông L phần đất thuộc thửa 157 giáp đường và giáp cạnh số 8 – 1 này nên mô tả luôn là phần phía trên giáp đường 3b. Thực tế 2m chỉ là cạnh 8 – 1)

- Phía dưới giáp đất ông Lường Đình B = 2,5m: phần 2,5m này tính từ điểm cuối cùng giáp đất ông Lường Đình S và giáp thửa đất số 161, chính là điểm số 7 kéo sang hết đất, đến điểm giáp với thửa đất của ông Lường Đình B. Tuy nhiên, hiện nay theo tiếp cận với sơ đồ thửa đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 770738 thì thấy phần mô tả này tương ứng với cạnh 7 – 6 nhưng thông tin chiều dài cạnh 7 – 6 thì lại chỉ có 0.83m, như vậy là ít hơn so với chiều dài đất mà anh đã bán cho vợ chồng ông L. Có thể là do sai số hoặc sơ suất trong quá trình xác định thực địa khi tiến hành đo đạc tách thửa, cấp bìa. Về phía gia đình anh thì không có ý kiến gì liên quan đến việc sai sót, không thống nhất này vì hiện nay gia đình anh không còn liên quan gì đến diện tích đất này nữa.

- Cạnh dài là từ đường 3b xuống hết đất tới đất ông Lương Đình S: chính là cạnh 8 – 7 trong sơ đồ thửa đất.

Thửa đất mà gia đình anh chuyển nhượng cho ông L, bà T không “vuông thành sắc cạnh” mà hình thể khó có thể mô tả được chính xác, 2 bên mua bán đều hiểu là chuyển nhượng toàn bộ phần đất còn lại (cho đến hết đất của gia đình, đến đường giáp với đất của gia đình khác) do đó không mô tả cụ thể chính xác toàn bộ hình thể, diện tích của thửa đất. Sau này khi làm thủ tục đo đạc tách thửa đã cụ thể hóa phần diện tích đất chuyển nhượng thành sơ đồ. Anh nhất trí với sơ đồ thửa đất trong giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã cấp cho ông L, bà T, đó chính là phần diện tích đất anh đã chuyển nhượng.

Khi mua bán chuyển nhượng thì các bên có ra thực địa cắm mốc, tuy nhiên hiện nay hiện trạng đã thay đổi, anh cũng không biết hiện các mốc có còn hay không.

*** Người làm chứng Dương Thị H trình bày:**

Gia đình chị có anh em họ hàng với ông Lương Đình B, còn với ông Nguyễn Văn L thì không có quan hệ gì. Giữa chị, ông B, ông L không có mâu thuẫn gì.

Chị có nghe qua việc tranh chấp giữa ông L và ông B, chị không có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gì đến vụ việc.

Chị H có biết về tài liệu là văn bản đề “Giấy chuyển nhượng” ngày 27/10/2017, trong Giấy chuyển nhượng có chữ ký của chị. Lý do có chữ ký của chị là gia đình chị có bán cho vợ chồng bà T ông L một diện tích đất, đất này bố mẹ chồng chị chia cho vợ chồng chị quản lý sử dụng. Việc mua bán cụ thể như thế nào thì do chồng chị là Lương Đình T2 trực tiếp trao đổi thỏa thuận và làm giấy tờ, chị chỉ ký vào để đảm bảo thủ tục theo đề nghị của mọi người. Chị không biết và hiện cũng không nhớ gì liên quan đến vấn đề này. Đề nghị Tòa án không triệu tập chị làm việc trong quá trình sau này.

*** Người làm chứng Phạm Thị H1 (tức: G) trình bày:**

Chị là người cũng xã với ông L và ông B, giữa chị và ông L, ông B không có mâu thuẫn gì với nhau. Liên quan đến diện tích đất tranh chấp giữa ông L và ông B: trước đây (thời gian cụ thể thì chị không nhớ) chị G có được thuê một phần đất tại khu vực đất tranh chấp hiện nay giữa ông L và ông B. Chị G thuê phần đất này với vợ chồng ông L. Diện tích, ranh giới phần đất thuê thì chị không nhớ và cũng không biết được cụ thể, chỉ biết là phần đất chị thuê ở sát nhà của chị Lương Thị T4 kéo dài từ mặt đường đến hết đất, giáp với đất phía sau là nhà ông S, phần đất phía trước giáp mặt đường thì chị G dùng để đổ gỗ, phần phía sau thì dựng lán để máy móc. Thời điểm chị thuê đất thì nhà chị T4 đã bắt đầu xây nhà. Thời gian thuê đất là khoảng 01 năm. Hiện nay hiện trạng khu đất đã thay đổi do đổ đất san

lập, do đó chị cũng không xác định được phần ranh giới đất cụ thể với xung quanh.

* Tại phiên tòa:

Đại diện Viện kiểm sát:

- Không có yêu cầu, kiến nghị gì về tố tụng.

- Về việc giải quyết vụ án: đề nghị hội đồng xét xử căn cứ: các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 158/BLTTDS năm 2015; các Điều 166, 203 - Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 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.

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc ông Lương Đình B và bà Lê Thị V phải tháo dỡ, di dời hàng rào tu gỗ, thu hoạch rau, cây cối để trả lại diện tích 50 m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 162 tờ bản đồ số 64 có vị trí tại thôn Đ, xã Q, huyện C, tỉnh Bắc Kạn (đất được giới hạn bởi các điểm toạ độ 8 - 8a - 4a - 5 - 5a - 7a - 8 trong mảnh trích đo địa chính số 7 – 2024 kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/4/2024) cho ông Nguyễn Văn L và bà Trương Thị T.

+ Về án phí và chi phí tố tụng: đương sự phải chịu theo quy định.

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, hội đồng xét xử nhận định:

[I] Về tố tụng:

[1] *Về quan hệ pháp luật:* Nguyên đơn Nguyễn Văn L khởi kiện yêu cầu bị đơn Lương Đình B và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Lê Thị V phải trả lại cho ông L bà T diện tích đất tranh chấp 50 m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 162 tờ bản đồ số 64, địa chỉ đất tại thôn Đ, xã Q, huyện C, tỉnh Bắc Kạn; đất đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp GCNQSDĐ số CU 770738 ngày 21/01/2021 đứng tên người sử dụng đất là ông Nguyễn Văn L và bà Trương Thị T, nên Tòa án xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là “Tranh chấp đất đai” theo quy định tại khoản 9, Điều 26/BLTTDS và khoản 1, Điều 203 – Luật đất đai năm 2013.

[2] *Về việc tham gia tố tụng của đương sự tại phiên tòa:* Nguyên đơn Nguyễn Văn L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trương Thị T đều vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Bị đơn Lương Đình B và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Lê Thị V đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b, khoản 2, điều 227; khoản 1, Điều 228/BLTTDS tiến hành xét xử vụ án vắng mặt nguyên đơn Nguyễn Văn L, bị đơn Lương Đình B, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trương Thị T, Lê Thị V.

[3] *Về việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn L:* được Hội đồng xét xử chấp nhận vì việc thay đổi yêu cầu của nguyên đơn không vượt

quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu theo quy định tại khoản 1, Điều 244/BLTTDS.

II. Về nội dung:

[1] Về nguồn gốc đất:

Nguyên đơn Nguyễn Văn L cho rằng khu đất tranh chấp có nguồn gốc là do vợ chồng nguyên đơn (Nguyễn Văn L + Trương Thị T) nhận chuyển nhượng của bà Lương Thị T1 là có cơ sở, vì lời khai này phù hợp với lời khai của bà Lương Thị T1 và anh Lương Đình T2, phù hợp với lời khai của bà Trương Thị T, đồng thời về cơ bản cũng phù hợp với giấy tờ viết tay đề “Giấy chuyển nhượng” ngày 27/10/2017 của Lương Đình T2 và Dương Thị H, phù hợp với hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Văn L và bà Trương Thị T; quá trình mua bán chuyển nhượng có cắm mốc tại thực địa rõ ràng, không ai có ý kiến tranh chấp gì.

Bị đơn Lương Đình B cho rằng: đất tranh chấp có nguồn gốc do ông cha để lại là không có cơ sở, ông không có tài liệu chứng cứ chứng minh cho lời khai của mình.

Như vậy, có đủ cơ sở khẳng định: đất tranh chấp có nguồn gốc do vợ chồng ông Nguyễn Văn L và bà Trương Thị T nhận chuyển nhượng của bà Lương Thị T1. Ông L và gia đình bà T1 đã thỏa thuận chuyển nhượng từ ngày 27/10/2017 (có giấy viết tay với vợ chồng con trai bà T1 là Lương Đình T2 và Dương Thị H). Ngày 07/01/2021 ông L, bà T và gia đình bà T1 mới hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Lương Thị T1 và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn L, bà Trương thị T), sau đó ông L, bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 770738 ngày 21/01/2021 đứng tên người sử dụng đất là ông Nguyễn Văn L và bà Trương Thị T.

[2] Về quá trình sử dụng đất:

Nguyên đơn Nguyễn Văn L cho rằng: sau khi vợ chồng ông mua đất với gia đình bà T1 thì gia đình ông sử dụng đất ổn định, không ai có ý kiến tranh chấp gì là có cơ sở, bởi vì: sau chuyển nhượng thì vợ chồng ông có cho chị Phạm Thị H1 (tức: Gái) sử dụng một phần để làm xưởng xe, điều này phù hợp với lời khai của chị Phạm Thị H1. Chị Phạm Thị H1 khẳng định trước đây chị có được thuê một phần đất tại khu vực đất tranh chấp hiện nay giữa ông L và ông B, chị thuê phần đất này với vợ chồng ông L, phần đất chị thuê ở sát nhà của chị Lương Thị T4 kéo dài từ mặt đường đến hết đất, giáp với đất phía sau là nhà ông S.

Ngoài ra, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có tiến hành làm việc với ông Lương Đình S, ông S khai: gia đình ông có thửa đất giáp ranh với diện tích đất đang có tranh chấp giữa ông L và ông B, tuy nhiên giữa gia đình ông và những

người liên quan đến mảnh đất tranh chấp trên như ông L, ông B, ông V2, bà T1 hay anh T2 từ trước đến nay chưa từng phát sinh tranh chấp về ranh giới. Ông B cũng khẳng định giữa ông, bà T1, anh T2, ông S (giáp ranh) chưa bao giờ tranh chấp gì về đất đai, không ai có ý kiến thắc mắc gì về đất đai của nhau.

Bị đơn Lương Đình B cho rằng: khu đất đang có tranh chấp vợ chồng ông đã có quá trình sử dụng lâu dài, ổn định, không tranh chấp với ai, diện tích đất này thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông, đã được cấp GCNQSDĐ số DI784224 ngày 01/4/2024 đứng tên người sử dụng đất là ông Lương Đình B và bà Lê Thị V là không có cơ sở, bởi ông không đưa ra được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho quá trình sử dụng đất của mình, hơn nữa diện tích đất tranh chấp không nằm trong GCNQSDĐ số DI784224, ngày 01/4/2024 đứng tên người sử dụng đất là ông Lương Đình B và bà Lê Thị V.

Như vậy, có đủ cơ sở khẳng định: từ thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa ông L và gia đình bà T1 (27/10/2017) đến trước thời điểm phát sinh tranh chấp thì gia đình ông L là người sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp với ai.

[3] Về trình tự thủ tục cấp GCNQSDĐ:

Trên cơ sở xem xét hồ sơ cấp GCNQSDĐ số CU770738 ngày 21/01/2021 đứng tên người sử dụng đất là ông Nguyễn Văn L và bà Trương Thị T, thấy được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

[4] Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ, phân tích, nhận định như trên, khẳng định: diện tích đất tranh chấp trước ngày 27/10/2017 thuộc quyền sử dụng của gia đình bà Lương Thị T1, ngày 27/10/2017 gia đình bà T1 thỏa thuận chuyển nhượng cho nguyên đơn Nguyễn Văn L, sau đó gia đình ông L sử dụng liên tục, ổn định, không tranh chấp với ai và được cấp GCNQSDĐ, vậy diện tích đất này thuộc quyền sử dụng của ông L, bà T, do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, cần chấp nhận. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/4/2024 thì trên diện tích đất tranh chấp có tài sản là: hàng rào tạm bằng tu gỗ, 01 cây và mật, 01 cây đu đủ và một số rau ngắn ngày do bà V, ông B trồng - quá trình giải quyết vụ án ông B cũng tự xác định các tài sản này không có giá trị, không yêu cầu định giá, do đó cần thiết: buộc ông Lương Đình B và bà Lê Thị V phải di dời hàng rào tạm bằng tu gỗ, toàn bộ cây cối và rau để trả lại cho ông Nguyễn Văn L và bà Trương Thị T diện tích 50 m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 162 tờ bản đồ số 64, địa chỉ đất tại thôn Đ, xã Q, huyện C, tỉnh Bắc Kạn, đất được giới hạn bởi các điểm toạ độ 8 - 8a - 4a - 5 - 5a - 7a - 8 trong mảnh trích đo địa chính số 7 - 2024 kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/4/2024.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền là: 3.300.000đ (Ba triệu ba trăm nghìn đồng). Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, nên bị đơn Lương

Đình B phải hoàn trả cho nguyên đơn Nguyễn Văn L số tiền 3.300.000đ (Ba triệu ba trăm nghìn đồng) theo quy định tại Điều 157, 158/BLTTDS

[6] Về án phí: Bị đơn Lương Đình B phải chịu án phí theo quy định tại Điều 147/BLTTDS và 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.

[7] Đối với đề nghị của Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật - được chấp nhận.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

* Căn cứ vào: khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, điểm b khoản 2 điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 244/BLTTDS; Điều 99, Điều 105, Điều 166, khoản 1 Điều 203 – Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 - 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn L:

Buộc ông Lương Đình B và bà Lê Thị V phải di dời hàng rào tạm bằng tu gỗ, toàn bộ cây cối và rau để trả lại cho ông Nguyễn Văn L và bà Trương Thị T diện tích 50 m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 162 tờ bản đồ số 64, địa chỉ đất tại thôn Đ, xã Q, huyện C, tỉnh Bắc Kạn; đất đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp GCNQSDĐ số CU 770738 ngày 21/01/2021 đứng tên người sử dụng đất là ông Nguyễn Văn L và bà Trương Thị T; đất được giới hạn bởi các điểm toạ độ: 8 - 8a - 4a - 5 - 5a - 7a – 8 (Có trích đo chi tiết kèm theo bản án).

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

Bị đơn Lương Đình B phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền là: 3.300.000đ (Ba triệu ba trăm nghìn đồng). Bị đơn Lương Đình B phải hoàn trả cho nguyên đơn Nguyễn Văn L số tiền 3.300.000đ (Ba triệu ba trăm nghìn đồng).

Việc thi hành án khoản tiền xem xét thẩm định tại chỗ được thực hiện theo quy định tại Điều 357/BLDS năm 2015 : “1. Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

2. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật này; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này”.

3. Về án phí:

- Bị đơn Lương Đình B phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- H2 lại cho nguyên đơn Nguyễn Văn L số tiền tạm ứng án phí đã nộp: 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0001751, ngày 01/12/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Mới, tỉnh Bắc Kạn.

"Trường hợp 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 thoả 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."

4. Quyền kháng cáo: Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được giao cho họ hoặc được niêm yết./.

Nơi nhân:

- TAT: 1
- VKST: 1
- VKSCM: 2
- Các ĐS: 4
- THA: 1
- Lưu HS: 1
- Lưu VP: 1.

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

Triệu Thị Vang