

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỊNH QUÁN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 75/2024/DS-ST
Ngày 02 tháng 12 năm 2024
V/v: “Tranh chấp QSDĐ”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỊNH QUÁN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Xuân Hòa

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Liệu; Ông Hoàng Luật.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Nguyễn Thành Trung – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Định Quán.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Định Quán tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Thọ - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 128/2019/TLST-DS ngày 05/7/2019 về việc: “Tranh chấp QSDĐ”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 66/2024/QĐXXST-DS ngày 28/9/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 405/QĐST-TA ngày 24/10/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông G Và Sáng - sinh năm 1957; Địa chỉ: Số C, phố C, ấp B, xã P, huyện Đ, Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền của ông S (văn bản ủy quyền ngày 25/3/2019): Anh Giồng Tuyền Q - sinh năm 1985; Địa chỉ: Số C, phố C, ấp B, xã P, huyện Đ, Đồng Nai.

- Bị đơn: Ông Đàm Tăng B - sinh năm 1960 và bà Coóng Thị M - sinh năm 1960; Cùng địa chỉ: Số C phố D, ấp B, xã P, huyện Đ, Đồng Nai.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Dín A M1 - sinh năm 1960; Địa chỉ: Số C, phố C, ấp B, xã P, huyện Đ, Đồng Nai (vợ ông G Và Sáng).

Người đại diện theo ủy quyền của bà M1: Anh Giồng Tuyền Q - sinh năm 1985; Địa chỉ: Số C, phố C, ấp B, xã P, huyện Đ, Đồng Nai.

2/ Anh Đàm Cọc L - sinh năm 1982, anh Đàm Quốc V - sinh năm 1984, chị Nguyễn Thị H - sinh năm 1985, chị Nguyễn Thị Kim T - sinh năm 1988;

Cháu Đàm Văn Đ - sinh ngày 03/10/2006, cháu Đàm Dụ A - sinh ngày 27/6/2008, cháu Đàm Mỹ D - sinh ngày 08/02/2009 và cháu Đàm Văn K - sinh ngày 23/4/2014; Cùng địa chỉ: Số C, phố D, ấp B, xã P, huyện Đ, Đồng Nai (các con cháu của ông Đàm Tăng B, bà Coóng Thị M).

(Các đương sự vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn (do anh Giồng Tuyên Q đại diện) trình bày:

Ông Giồng V1 Sáng là con của cụ G Sau Làn. Sinh thời, cụ G Sau Làn có tạo lập được diện tích đất 295,5m² tại thuộc phố C ấp B, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai. Trên phần đất này, cụ L1 đã cất 01 căn nhà gỗ để sinh sống cùng gia đình; cụ L1 có kê khai, đăng ký và được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 798940 ngày 21/8/2002 thuộc thửa số 48, tờ bản đồ số 50, diện tích 295,5m².

Sau khi cụ L1 chết, ông S được hưởng thừa kế từ ông L1 và ông S đã được chỉnh lý trang 4 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ L1 vào ngày 20/10/2014. Do hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên trong khoản thời gian từ năm 2002 đến năm 2018, ông S cùng gia đình thường xuyên làm rẫy và ở lại chòi rẫy tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai, còn căn nhà tại phố C, ấp B, xã P ít sử dụng, bị mục nát xuống cấp.

Tiếp giáp phía sau đất của ông S là đất trống của vợ chồng ông Đàm Tăng B và bà Cóong Thị M2 thuộc thửa số 258, tờ bản đồ số 50 phố D, ấp B, xã P. Thửa đất của ông S và đất của ông B thuộc hai phố khác nhau nhưng giáp nhau vì quay lưng vào nhau; do đất ông S có mặt tiền giáp đường nội ô phố 3 còn đất ông B mặt tiền giáp đường nội ô phố D.

Chính trong khoản thời gian vắng nhà, gia đình ông B bà M2 xây nhà vệ sinh, nhà bếp lấn qua hậu đất của ông S nhưng do bận rẫy vườn để nuôi các con nhỏ nên ông S cũng không để ý, không biết đất của mình đã bị ông B lấn chiếm.

Đến tháng 11 năm 2018 gia đình ông S xây lại nhà mới và làm thủ tục trích lục bản đồ địa chính để hoàn tất hồ sơ xin phép xây dựng thì ông S mới phát hiện đất mình bị thiếu diện tích do một phần đất đã bị gia đình ông B lấn chiếm. Ông S đã nhiều lần liên hệ với ông B bà M2 để hòa giải cũng như nhờ UBND xã P giải quyết nhưng không thành.

Qua đo đạc thì Văn phòng Đ1 xác định diện tích đất của ông S bị ông B lấn chiếm là 4,5m².

Nay ông G Và Sáng yêu cầu Tòa án:

- Buộc bị đơn ông Đàm Tăng B và bà Cóong Thị M2 phải trả lại diện tích đất lấn chiếm là 4,5m² thuộc thửa tạm 48A tờ bản đồ số 50 ấp B, xã P, huyện Đ.

- Ông S yêu cầu trả đất bị lấn chiếm để cho thửa đất được vuông vắn chứ ông S không đồng ý nhận trị giá quyền sử dụng đất. Đối với công trình ông B và bà M2 đã xây dựng trên đất ông S yêu cầu ông B và bà M2 tự tháo dỡ trả lại hiện trạng mà ông S không đồng ý bồi thường.

- Trong quá trình tham gia tố tụng, ông Đàm Tăng B, bà Cóong Thị M trình bày:

Ông, bà được cha mẹ bà M tặng cho diện tích đất 95m² thuộc thửa số 258, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại phố D, ấp B, xã P, huyện Đ. Ông, bà kê khai và UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 121406 ngày 19/10/2009 cho ông B, bà M. Tiếp giáp sau hậu đất của ông bà là đất của vợ chồng ông G Và Sáng. Năm 2004, ông bà bỏ căn nhà cũ đã xuống cấp để trước xây nhà chính có kết cấu như hiện tại nhưng do kinh tế khó khăn nên chưa làm nhà vệ sinh. Mãi đến năm 2009 ông bà xây nhà tắm, nhà vệ sinh và nhà bếp nối với nhà chính hướng về đất ông S; năm 2015, ông bà chỉ nâng nền và xây cao tường của nhà bếp, nền nhà vệ sinh thì ông S có thấy nhưng không tranh chấp gì.

Chỉ đến năm 2018, khi ông S xây nhà mới và dựa vào kết quả đo vẽ bản đồ địa chính để cho rằng ông bà đã lấn chiếm 4,5m².

Ông bà xây nhà bếp, nhà vệ sinh đã lâu, không ai tranh chấp nên không lấn chiếm đất và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dín A M1: Bà là vợ ông S – nguyên đơn, bà đã ủy quyền cho con là Giồng Tuyên Q. Bà đồng ý với trình bày của nguyên đơn, không có ý kiến khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đàm Cọc L, anh Đàm Quốc V, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị Kim T; Cháu Đàm Văn Đ, cháu Đàm Dụ A, cháu Đàm Mỹ D và cháu Đàm Văn K (các con cháu của ông Đàm Tăng B, bà Cóong Thị M): Không chấp hành triệu tập của Tòa án, không có văn bản nêu ý kiến đối với khởi kiện của nguyên đơn.

Tranh tụng tại phiên tòa

Quan điểm của Kiểm sát viên: Thẩm phán đã tiến hành đầy đủ các hoạt động tố tụng về xác định quan hệ pháp luật, tư cách tham gia tố tụng của đương sự, thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Tuy nhiên, Tòa án cần khắc phục về thời hạn chuẩn bị xét xử.

Về việc giải quyết vụ án: Theo Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất thể hiện đất tranh chấp thuộc thửa 48 tờ bản đồ số 50 cấp cho ông S đã bị gia đình ông B xây lấn qua. Đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn phải chịu chi phí tố tụng và án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền: Nguyên đơn khởi kiện đòi đất bị lấn chiếm. Căn cứ khoản 3 Điều 155 của Bộ luật dân sự (BLDS), Điều 26, 39, 184, 185 của Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS) thì quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” và TAND huyện Định Quán có thẩm quyền giải quyết vụ án.

[1.2] Về người tham gia tố tụng:

Ông G Và Sáng khởi kiện đòi với ông Đàm Tăng B và bà Cóong Thị M2 quản lý. Vợ ông S là bà Dín A M1 nên cùng có quyền ý kiến về tài sản tranh chấp; các con, cháu của ông B anh Đàm Cọc L, anh Đàm Quốc V, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị Kim T; Cháu Đàm Văn Đ, cháu Đàm Dụ A, cháu Đàm Mỹ D và cháu Đàm Văn K (các con cháu của ông Đàm Tăng B, bà Cóong Thị M đang cùng ông B sử dụng phần đất tranh chấp.

Căn cứ Điều 68 của BLTTDS thì ông S là nguyên đơn, ông B, bà M là bị đơn; bà Dín A M1, anh Đàm Cọc L, anh Đàm Quốc V, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị Kim T; Cháu Đàm Văn Đ, cháu Đàm Dụ A, cháu Đàm Mỹ D và cháu Đàm Văn K (các con cháu của ông Đàm Tăng B, bà Cóong Thị M là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[1.3] Về việc vắng mặt người tham gia tố tụng:

Đại diện theo ủy quyền của ông G Và Sáng và bà Dín A M1 có đơn xin xét xử vắng mặt. Ông Đàm Tăng B, bà Cóong Thị M2, anh Đàm Cọc L, anh Đàm Quốc V, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị Kim T, anh Đàm Văn Đ, cháu Đàm Dụ A, cháu Đàm Mỹ D, cháu Đàm Văn K đã được triệu tập hợp lệ để xét xử nhưng vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa. Vì vậy, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự theo khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về đường lối giải quyết vụ án:

[2.1] Về nguồn gốc đất:

Qua các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn, bị đơn cung cấp và Tòa án thu thập được thể hiện:

- Nguồn gốc đất do ông G Và Sáng sử dụng là của cụ G Sau Làn khai phá từ trước năm 1975; cụ L1 sử dụng ổn định, đăng ký kê khai và được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 798940 ngày 21/8/2002 thuộc thửa số 48, tờ bản đồ số 50, diện tích 295,5m² loại đất ở nông thôn. Sau khi cụ L1 chết, ông S được thừa kế và được chỉnh lý tại trang 4 của giấy chứng nhận (BL 04 - 17).

- Nguồn gốc đất của ông Đàm Tăng B và bà Cóong Thị M2 sử dụng là của cụ Cóong Cốc S1 (cha bà M2) khai phá từ năm 1974, sử dụng làm đất ở nhưng chưa kê khai quyền sử dụng đất. Đến năm 2002, cụ S1 cho lại bà M2 tiếp tục sử dụng làm nhà ở. Đến ngày 06/7/2009 ông Đàm Tăng B và bà Cóong Thị M2 làm

thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và UBND huyện Đ đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 121406 ngày 19/10/2009 thuộc thửa số 258 tờ bản đồ số 50 diện tích 95m² loại đất ở nông thôn cho ông Đàm Tăng B và bà Cóong Thị M2 (BL 167 - 170).

Tại văn bản số 61/VPĐK.ĐQ-ĐKTK ngày 22/5/2020 (BL 135); Văn bản số 118/VPĐK.ĐQ ngày 24/8/2020 (BL 215), Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ1 - Chi nhánh Đ2 khẳng định việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ là đúng trình tự thủ tục pháp luật quy định và qua kiểm tra bản đồ địa chính đang quản lý tại đơn vị thì các thửa đất số 48 và 258 cùng tờ bản đồ số 50 không có biến động về hình thể so với thời điểm được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do đó, Tòa án có cơ sở khẳng định phần đất gia đình ông S và phần đất gia đình ông B sử dụng đều có nguồn gốc rõ ràng, hợp pháp và đều được Nhà nước cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

[2.2] Về quá trình sử dụng, tranh chấp:

Tòa án đã xem xét tại chỗ và xác minh tại địa phương vào ngày 26/7/2024 đã đủ cơ sở xác định: Thửa đất của ông S và đất của ông B thuộc hai phố khác nhau nhưng giáp nhau và quay lưng vào nhau (chung ranh); Đất ông S có mặt tiền giáp đường phố 3 còn đất ông B mặt tiền giáp đường phố 4. Chiều dài đất của phố C và phố 4 tương đối bằng nhau và người dân của phố này cất nhà không lấn qua đất phố kia ngoại trừ nhà vệ sinh, nhà bếp của ông B là lấn qua phố C (BL 281 - 284).

Không những vậy qua kết quả chồng ghép bản đồ địa chính với hiện trạng sử dụng, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ1 - Chi nhánh Đ2 đã thể hiện tại Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 5719/2019 ngày 24/10/2019 như sau: Đất tranh chấp có diện tích 4,5m² thuộc thửa 258 tờ bản đồ số 50 của giấy chứng nhận QSDĐ ông S được cấp (BL 70).

Điều 166 Luật Đất đai 2013 quy định về quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất như sau: Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không, bảo vệ các công trình công cộng trong lòng đất và tuân theo các quy định khác của pháp luật có liên quan.

Như vậy, đất tranh chấp có diện tích 4,5m² là của ông S nhưng đã bị gia đình ông B lấn chiếm trái phép để xây nhà bếp, nhà vệ sinh (kết cấu gạch, xi măng nhưng không tô). Ông S khởi kiện ông B đòi lại đất là có cơ sở, đúng pháp luật nên được Tòa án chấp nhận.

[2.3] Về tài sản trên đất tranh chấp:

Căn cứ Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/9/2019 và ngày 26/7/2024 (BL 59, 284); Chứng thư thẩm định giá số 136/TĐG ngày 17/01/2020 của Công ty cổ phần T1 (BL 82) thì trên diện tích đất tranh chấp 4,5m² có phần kết cấu: Móng cột gạch, tường xây gạch dày 10cm tô trát, quét vôi mặt trong, nền gạch ceramic nhám, xi bết, cửa nhôm...có giá trị 6.750.000đ.

Hành vi lấn, chiếm đất của ông B là vi phạm pháp luật và không được đền bù cho công trình đã đầu tư mà ngược lại, tại Điều 14 Nghị định 91/2019/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 5 Điều 1 Nghị định 04/2022/NĐ-CP của Chính phủ còn quy định mức phạt tiền đối với hành vi lấn, chiếm đất. Ngoài hình thức xử phạt tiền nêu trên, cá nhân có hành vi vi phạm còn bị buộc áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả sau: Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm; Buộc trả lại đất đã lấn, chiếm. Tuy nhiên, do UBND không xử lý, nguyên đơn không yêu cầu nên Tòa án không xem xét, xử lý.

Đây là phần kết cấu do ông B đầu tư trên phần đất lấn chiếm của ông S, không có sự đồng ý của ông S. Do đó, ông B phải có trách nhiệm tháo dỡ mà không được đền bù.

[2.4] Xét ảnh hưởng đến công trình khác khi thực hiện việc tháo dỡ:

Tại Văn bản số 347/TVQHKB-TNKB ngày 15/7/2021 của Trung tâm T2 – Sở Xây dựng tỉnh Đ xác định khi tháo dỡ phần công trình trên diện tích đất tranh chấp 4,5m² cần có phương án gia cố để tháo dỡ được an toàn (BL 269).

Tuy nhiên, như ông B đã xác định ông xây nhà chính vào năm 2004. Phần nhà bếp, nhà vệ sinh là do xây thêm vào năm 2009 - nối với nhà chính mà không phải là xây đồng bộ với nhà chính nên việc tháo dỡ không ảnh hưởng đến nhà chính.

[2.5] Chi phí tố tụng:

Chi phí đo đạc là 983.743 đồng, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 516.000 đồng và chi phí thẩm định giá tài sản là 7.600.000 đồng. Tổng cộng 9.100.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn.

Án phí: Ông G Và Sáng, ông Đàm Tăng B, bà Cóong Thị M2 đều là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ tiền tạm ứng án phí/án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1, 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 146, 147, 155, 220, 266 Bộ luật dân sự;

Căn cứ Điều 166, 170 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1) Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp quyền sử dụng đất của ông G Và Sáng đối với ông Đàm Tăng B và bà Cóong Thị M2.

2) Buộc ông Đàm Tăng B, bà Cóong Thị M2, anh Đàm Cọc L, anh Đàm Quốc V, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị Kim T, cháu Đàm Văn Đ, Đàm Dụ A, Đàm Mỹ D, Đàm Văn K tháo dỡ, di dời các công trình trên đất để trả lại diện tích 4,5m² cho ông G Và Sáng.

Vị trí diện tích đất lần chiếm được giới hạn bởi các số hiệu mốc: Từ 3 đến B là 1,46m, từ B đến 7 là 2,83m, từ 7 đến A là 1,8m, từ A đến 3 là 2,75m.

(Theo Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 5719/2019 ngày 24/10/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ1 – Chi nhánh Đ2).

3) Ông Đàm Tăng B, bà Cóong Thị M2 phải nộp để hoàn lại cho ông G Và Sáng số tiền 9.100.000đ.

4) Miễn án phí cho ông G Và Sáng, ông Đàm Tăng B, bà Cóong Thị M2.

5) Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được giao hoặc niêm yết.

Bản án này 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Các Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Liệu Hoàng L2

Lê Xuân H1

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa

Nơi nhận:

- TAND tỉnh ĐN;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự;
- THA huyện Định Quán;
- VKS huyện Định Quán;
- Lưu hs.

Lê Xuân Hòa

