

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TUYÊN HÓA
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Bản án số: 03/2024/DS-ST

Ngày: 25- 4- 2024

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TUYÊN HÓA, TỈNH QUẢNG BÌNH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tuấn

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Mai Xuân Minh
2. Bà Trần Thị Phúc Tuệ

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Linh Chi - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tuyên Hoá, tỉnh Quảng Bình.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tuyên Hoá, tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa: Ông Tô Hoài - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 4 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tuyên Hoá, tỉnh Quảng Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 24/2023/TLST-TCDS ngày 09 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2024/QĐST-DS ngày 01/02/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2024/QĐST-TCDS ngày 27/3/2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị Kim Á, sinh năm 1963

Nơi cư trú: Thôn D T, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Bình, có mặt;

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1964 và bà Trần Thị D

Nơi cư trú: Thôn D T, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không lý do;

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. UBND huyện T, tỉnh Quảng Bình.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Nam G – Chủ tịch UBND huyện T, tỉnh Quảng Bình;

Người được ông Lê Nam G ủy quyền: Ông Hồ Duy P - Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T, vắng mặt nhưng đã có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt;

2. Ông Nguyễn Quốc T, sinh năm 1990, nơi cư trú: Thôn D T, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Bình;

3. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1992, nơi cư trú: Thôn D, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Bình;

4. Ông Nguyễn Thành L, sinh năm 1994, nơi cư trú: Thôn D, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Bình;

5. Ông Nguyễn Thành Đ1, sinh năm 1995, nơi cư trú: Thôn D, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Bình;

Người được ông Nguyễn Quốc T, bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Thành L và ông Nguyễn Thành Đ1 ủy quyền: Bà Lê Thị Kim Á, sinh năm 1963
Nơi cư trú: Thôn D T, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Bình, có mặt,

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong đơn khởi kiện ngày 15/8/2023, bản tự khai ngày 11/11/2023 cũng như trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Lê Thị Kim Á trình bày: Năm 2014, vợ chồng bà được Nhà nước cấp đất rừng khoanh nuôi bảo vệ tăng thu nhập, phát triển kinh tế thực tiễn của từng địa phương. Đến năm 2008, theo chính sách pháp luật, chủ trương quy hoạch cho chuyển đổi đất rừng khoanh nuôi bảo vệ sang đất rừng sản xuất để người dân sử dụng ổn định lâu dài. Cụ thể thửa đất như sau: số 388, tờ bản đồ số 27, diện tích 7576m², địa chỉ tại thôn Đ, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Bình, hình thức sử dụng: sử dụng riêng: 7576 m², sử dụng chung: 0 m²; mục đích sử dụng: đất rừng sản xuất; thời hạn sử dụng đến tháng 12/2055; nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0 832184, số vào sổ cấp GCN: H00490 ngày 10/12/2008. Năm 2016, thực hiện chính sách cấp trên cho phát cây đại để trồng keo, tăng thu nhập cho người dân miền núi, thời gian này vợ chồng bà hoàn cảnh khó khăn, không có kinh phí đầu tư nên việc phát cây đại để trồng muộn hơn so với các hộ khác. Đến khi vay được tiền để phát cây trồng keo thì bà Á phát hiện ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị D đã lấn chiếm đất của bà để trồng keo, trùm trên gần hết diện tích của đất rừng sản xuất thuộc quyền sở hữu, sử dụng, định đoạt của gia đình bà Á. Khi phát hiện ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị D lấn chiếm, trồng cây keo trên đất của mình, bà Á đã gặp trực tiếp ông Đ, bà D để trình bày sự việc, can ngăn việc lấn chiếm khi chưa được sự đồng ý của chủ sử dụng đất. Bà Á yêu cầu ông Đ, bà D thu hoạch, di dời cây keo để trả lại đất nhưng ông Đ, bà D không đồng ý. Bà Á đã nhiều lần can ngăn, yêu cầu thôn, UBND xã T tiến hành hòa giải nhưng không thành. Sau khi ông Đ, bà D thu hoạch một nửa lứa keo đầu tiên thì bà Á tiếp tục yêu cầu ông Đ, bà D trả lại đất cho mình nhưng ông Đ, bà D không đồng ý và tiếp tục trồng lứa thứ hai. Theo bà Á thì hộ ông Đ, bà D lấn chiếm của bà với diện tích khoảng 5.800 m², UBND xã T tiến hành hòa giải nhiều lần nhưng ông Đ, bà D không thương lượng, thỏa thuận và không đồng ý trả lại đất. Vì vậy, bà Á làm đơn khởi kiện yêu cầu ông Đ, bà D trả lại lại cho bà toàn bộ diện tích đất đã lấn chiếm là 5.800 m². Ngày 24/01/2024, sau khi có kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản, bà Á có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, theo đó bà yêu cầu ông Đ, bà D phải trả lại diện tích đất lấn chiếm là 4. 996,2 m² và phải di dời số cây trồng trên diện tích đất lấn chiếm.

* Tại phiên tòa, bị đơn ông Đ, bà D vắng mặt nhưng tại bản tự khai ngày 14/11/2023, ông Đ trình bày: Tháng 10 năm 2004, đại diện ban chỉ đạo thôn D T, xã T là ông Hoàng

Văn D1 (trưởng thôn) gọi 11 hộ dân trong thôn đi nhận đất khu vực Đ thuộc vùng khe hầm Động Trò, lô đất mà tổ đi nhận phía dưới cùng tiếp giáp với ông Hoàng Văn V (cùng thôn), phía bên phải tiếp giáp với đường đông chính (đường phân chia thôn D và thôn E xã T), bên trái là ranh giới khe hầm, trên cùng là đỉnh đồi tiếp giáp với đường đông ngang, đất chia bằng thước dây theo thứ tự bắt thăm từ 01 đến 11 khoảng cách giữa các hộ phía dưới là 65m, phía trên 75m. Lô đất được chia thành 11 thửa theo thứ tự bắt thăm như sau: số 01 T, số 02 H, số 03 Hoàng Văn B, số 04 Nguyễn Thị B1, số E H, số F Đ, số G H, số 08 là Nguyễn Văn Văn Đ, số 09 Nguyễn Văn P1, số A H, số A L. Tháng 02 năm 2016, để tránh sự nhầm lẫn cả tổ gọi nhau đi phát sê, riêng 03 hộ Nguyễn Văn P1, Hoàng Thị T2, Lê Thị Kim Á có đến nhưng không phát sê vì nói rằng rào nhiều quá không rào được. Trong khi đó, ông Đinh Minh S nói rằng muốn đổi đất cho bà Lê Thị Kim Á nhưng bà Á không đồng ý, vì đất bà Á có diện tích lớn hơn. Hiện tại, diện tích 03 hộ dân trên vẫn còn nguyên. Tháng 4 năm 2022, bà Á cùng 03 người thân lên phát sê đất của bà khoảng 2000 m² thì UBND xã không cho phát sê nữa. Như vậy, bà Á không có đất nữa nên làm đơn đòi lấy đất của ông Đ, bà D trong khi đất ông, bà đã làm được 02 vụ keo, thửa đất của ông là số 08 còn của bà Á là số 11, đất của bà Á không được phát sê do đất đó thuộc xã quản lý. Vì vậy, ông Đ cho rằng bà Á khởi kiện ông và bà D là không có căn cứ, ông và bà D không lấn chiếm đất của bà Á nên không đồng ý trả lại.

* Người đại diện theo ủy quyền của có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Hồ Duy P trình bày:

- Ngày 25/12/2005 UBND huyện T đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Nam Đ2 và bà Lê Thị Kim Á, tại thửa đất số 117, tờ bản đồ số 02, diện tích 7403 m², mục đích sử dụng đất: đất rừng sản xuất, nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, số phát hành AD 899278, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00496 tại thôn D T, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Bình.

- Ngày 27/8/2008 bà Lê Thị Kim Á làm đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất tại thửa đất số 388, tờ bản đồ số 27, diện tích 7576 m², mục đích sử dụng: đất rừng sản xuất (RST). Địa chỉ thửa đất: Động T, tại thôn D T, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Bình. Hồ sơ gồm: Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; biên bản xác nhận mốc giới, ranh giới thửa đất; trích lục bản đồ; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ.

- Ngày 10/12/2008 bà Lê Thị Kim Á được UBND huyện T cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 388, tờ bản đồ số 27, diện tích 7576m², mục đích sử dụng: đất rừng sản xuất (RST). Địa chỉ thửa đất: Động T, tại thôn D T, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Bình.

- Quy trình cấp đất được thực hiện đầy đủ đúng quy định theo Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/03/1998 của T3 hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đúng theo Luật đất đai 2003 và quy định tại Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai; Thông tư số 01/2005/TT-BTNMT ngày 13/4/2005 của Bộ T4 về thi hành luật đất đai.

Ngày 18/01/2024, Toà án nhân dân huyện Tuyên Hoá đã tiến hành xem xét, thẩm

định tại chỗ và định giá tài sản theo yêu cầu của bà Lê Thị Kim Á. Hội đồng thẩm định đã tiến hành xem xét tại chỗ và định giá tài sản thửa đất của bà Lê Thị Kim Á, kết quả như sau:

* Kết quả thẩm định: Thửa đất đứng tên bà Lê Thị Kim Á thuộc thửa đất số 388, tờ bản đồ 27, diện tích 7576m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0 832145 có chiều dài các cạnh như sau:

- Phía Bắc giáp thửa đất số 380 có chiều dài: Điểm 3-4 = 247,77 m;
- Phía Đông giáp thửa đất số 442 có chiều dài: Điểm 4-5 = 30,4 m;
- Phía Nam giáp thửa đất số 389 có chiều dài: Điểm 5-1 = 252,76 m;
- Phía Tây giáp thửa đất số 360 có chiều dài: Điểm 1-2 = 1,63 m; giáp thửa đất số 336: Điểm 2-3 = 28,86 m.

* Diện tích đất tranh chấp của ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị D sử dụng trên đất của bà Á có diện tích là 4.996,2 m². Trong đó:

- Phần thứ nhất (S1) có chiều dài các cạnh là:

+ Phía Tây giáp đất bà Á có chiều dài các cạnh lần lượt là: Điểm 6-7 = 5,67 m; Điểm 7-8 = 10,89 m; Điểm 8-9 = 12,46 m; Điểm 9-10 = 2,48 m.

+ Phía Bắc giáp thửa đất số 380 có chiều dài: Điểm 10 -11 = 127,38 m;

+ Phía Đông giáp khe trên đất bà Á có chiều dài các cạnh lần lượt là: Điểm 11-12 = 13,71 m; Điểm 12-13 = 20,94 m; Điểm 13-6 = 121,47 m.

Tổng diện tích phần (S1) là 3.691,4 m².

- Phần thứ hai (S2) có chiều dài các cạnh là:

+ Phía Tây giáp khe trên đất bà Á có các cạnh lần lượt là: Điểm 14-15 = 16,14 m; Điểm 15-16 = 20,56 m;

+ Phía Bắc giáp thửa đất số 380 có chiều dài: Điểm 16-17 = 3,50 m;

+ Phía Đông giáp đất bà Á có chiều dài các cạnh lần lượt là: Điểm 17-18 = 4,78 m; Điểm 18 – 19 = 28,26 m; Điểm 19-20 = 22,76 m; Điểm 20-21 = 4,41 m

+ Phía Nam giáp thửa đất số 398 có chiều dài: Điểm 21-14 = 71,43 m.

Tổng diện tích phần (S2): 1.304,8 m².

* Tài sản trên đất:

- Cây keo trồng tập trung có $\Phi > 2\text{cm} \leq 5\text{cm}$, mật độ 4,444 cây/ha do ông Đ, bà D trồng.

- Vị trí đất: Đất rừng sản xuất vị trí 2.

- Ngoài ra trên đất không có tài sản gì khác.

* Ngoài ra trên phần diện tích đất được cấp cho bà Á có phần diện tích là 1512,3m² do ông Hoàng Văn D2 trú tại: thôn D T, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Bình sử dụng.

* Kết quả định giá:

- Giá trị cây keo trên đất:

+ Cây trong định mức 2000 cây/ha có giá: $4.996,4\text{m}^2/10.000 \times 26.712.000 \text{ đồng} = 13.346.000 \text{ đồng}$.

+ Số cây vượt định mức 2000cây/ha có giá: $0,2444 \times 4996,4 = 1221 \text{ cây} \times 26.721.000\text{đồng}/2000 \times 40\% = 6.523.000 \text{ đồng}$.

Tổng giá trị cây keo trên diện tích đất tranh chấp: 13.346.000 đồng + 6.523.000 đồng = 19.869.000 đồng (mười chín triệu, tám trăm sáu mươi chín nghìn đồng)

- Giá trị diện tích đất tranh chấp 4.996,4m² có giá 4.000đồng/m²: 4996,4m² x 4.000đồng = 19.985.600 đồng (mười chín triệu, chín trăm tám mươi lăm nghìn, sáu trăm đồng).

Sau khi thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, nguyên đơn nhất trí với kết quả xem xét thẩm định và định giá tài sản, bị đơn vắng mặt không rõ lý do. Tòa án đã ra thông báo mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải. Tại phiên hòa giải, nguyên đơn có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện với nội dung yêu cầu ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị D phải trả lại diện tích đất là 4.996,2m² (theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ) và di dời số cây trồng trên diện tích đất đã lấn chiếm; bị đơn ông Nguyễn Văn Đ khẳng định không lấn chiếm đất của bà Á, vợ chồng ông sử dụng theo đúng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà gia đình ông được cấp, mặt khác đất của ông không tiếp giáp với đất của bà Á (cách 02 thửa đất của bà H và ông T2) nên không có việc lấn chiếm. Do đó, việc hòa giải không thành.

** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tuyên Hoá phát biểu:*

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đến trước khi nghị án đã được thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung tranh chấp: Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu các đương sự cung cấp và do Tòa án thu thập, xét thấy thửa đất số 338, tờ bản đồ số 27, diện tích 7576 m², địa chỉ: Đ, thôn D, T, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Bình đứng tên người sử dụng đất bà Lê Thị Kim Á (sau khi cấp đổi) có nguồn gốc được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, mục đích sử dụng là đất rừng sản xuất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0 832145, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00490 (trước đây là thửa đất số 177-Ic-KN, tờ bản đồ số 02, diện tích 7403,0 m², đứng tên người sử dụng đất ông Nguyễn Nam Đ2, bà Lê Thị Kim Á, địa chỉ: Đ, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Bình, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 899278, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 00490) bị ông Đ, bà D lấn chiếm 4.996,2 m² (theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ). Đối với tài sản trên đất bao gồm toàn bộ cây Keo có trị giá 19.869.000 đồng do ông Đ, bà D trồng trên diện tích đất lấn chiếm nên đây là tài sản của ông Đ, bà D, số cây Keo này có $\Phi > 2\text{cm} \leq 5\text{cm}$ nên việc di dời theo yêu cầu của nguyên đơn sẽ làm hư hỏng, giảm giá trị. Từ các lý do trên, đề nghị HĐXX áp dụng các Điều 131, 203 của Luật đất đai; các Điều 189, 194, 207, 213, 218, 221 của Bộ luật Dân sự, xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Kim Á, buộc ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị D phải trả lại quyền sử dụng đất đối với diện tích đất lấn chiếm là 4.996,2 m² tại thửa đất số 338, tờ bản đồ số 27, diện tích 7576 m², địa chỉ: Đ, thôn D, T, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Bình. Về tài sản trên đất, giao cho bà Á được quyền sở hữu toàn bộ số cây Keo có trên diện tích đất lấn chiếm 4.996,2 m², bà Á có nghĩa vụ phải thanh toán giá trị số cây trồng (cây K) cho ông Đ, Bà D. Về án phí, chi phí tố tụng đề nghị xử 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 được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn bà Lê Thị Kim Á khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị D trả lại quyền sử dụng đất với diện tích 4.996,2 m² nên quan hệ tranh chấp được xác định là “Tranh chấp về quyền sử dụng đất” theo khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Đối tượng tranh chấp 4.996,2m² đất là bất động sản, tọa lạc tại thôn Đ, thôn D T, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Bình nên Tòa án nhân dân huyện Tuyên Hóa, tỉnh Quảng Bình thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2]. Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng: Mặc dù Tòa án án triệu tập hợp lệ nhiều lần bị đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị D tham gia tố tụng tại phiên tòa nhưng ông Đ và bà D đều vắng mặt, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, ông Đ, bà D đã có lời trình bày lưu trong hồ sơ vụ án. Đối với ông Hồ Duy P - người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, tuy nhiên ông P đã có bản tự khai và đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt. Xét thấy sự vắng mặt của ông Đ, bà D và ông P không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, quyết định xét xử vắng mặt ông Đ, bà D và ông P.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Thửa đất số 338, tờ bản đồ số 27, diện tích 7576 m², tọa lạc tại: Động T, thôn D, T, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Bình đứng tên người sử dụng đất bà Lê Thị Kim Á (sau khi cấp đổi) có nguồn gốc được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, mục đích sử dụng là đất rừng sản xuất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0 832145, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00490, trước khi được cấp đổi, thửa đất này là thửa đất số 177-Ic-KN, tờ bản đồ số 02, diện tích 7403,0 m², đứng tên người sử dụng đất ông Nguyễn Nam Đ2, bà Lê Thị Kim Á, địa chỉ: Đ, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Bình, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 899278, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 00490. Do đó, quyền sử dụng đất của bà Lê Thị Kim Á theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là hợp pháp, làm căn cứ pháp lý giải quyết việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa các bên.

Bị đơn, ông Đ, bà D không thừa nhận việc bà Lê Thị Kim Á khởi kiện yêu cầu ông, bà trả lại diện tích đất lấn chiếm 4.996,2 m², đồng thời phải di dời số cây trồng trên diện tích đất lấn chiếm vì ông Đ, bà D cho rằng ông, bà không lấn chiếm, thửa đất của ông, bà đang sử dụng không liền kề với đất của bà Á. Tuy nhiên, tại bản tường trình của ông Nguyễn Văn Đ đề ngày 30/4/2022 (do nguyên đơn bà Á cung cấp) ông Đ thừa nhận việc phát sả và trồng keo trên quyền sử dụng đất của bà Á, cụ thể có nội dung: “*Nay địa chính xã đạc lại đất. Theo thẻ đồ thì phân đất gia đình tôi sả, có một phần đất của chị H, chị Á, chị T2. Theo hội đồng hòa giải của xã T ngày 22/4/2022, địa chính xã*

do anh X đạc lại đất. Tổng số đất là 22.000 m², trong đó đất của UBND xã là 12.591 m², số đất còn lại là 9.210 m². Do gia đình tôi có công phát sẻ nên Hội đồng xã đã giải quyết phân đất 9.210 m² chia đều cho 04 hộ gia đình, gia đình tôi có một phần là 2.302 m², phần còn lại là của 03 hộ kia. Hiện tại gia đình đã trồng keo và đã rào gần 02 tháng”

Căn cứ vào lời trình bày của các đương sự, tài liệu, chứng cứ kèm theo và kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thửa đất tranh chấp, Hội đồng xét xử thấy rằng, phần diện tích đất các bên tranh chấp nằm trong thửa đất số 338 tờ bản đồ số 27, diện tích 7.576 m², đây là đất của bà Lê Thị Kim Á được Nhà nước công nhận quyền sử dụng. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy có đủ căn cứ để chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị Kim Á về việc buộc ông Đ, bà D phải trả lại diện tích 4.996,2 m² đất lấn chiếm thuộc thửa đất số 338 tờ bản đồ số 27, diện tích 7576 m², tọa lạc tại Động T, thôn D T, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Bình.

[2.2]. Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản ngày 18/01/2024 xác định trên diện tích đất tranh chấp, ông Đ, bà D đã trồng cây Keo, nếu di dời số cây trồng này sẽ làm hư hỏng, mất giá trị sử dụng. Do đó, cần giao số cây Keo này cho bà Á được quyền sở hữu và bà Á phải thanh toán giá trị số cây trồng (cây K) cho ông Đ, bà D, cụ thể:

+ Cây trong định mức 2000 cây/ha có giá: $4.996,4\text{m}^2/10.000 \times 26.712.000 \text{ đồng} = 13.346.000 \text{ đồng}$.

+ Số cây vượt định mức 2000 cây/ha có giá: $0,2444 \times 4996,4 = 1221 \text{ cây} \times 26.712.000 \text{ đồng}/2000 \times 40\% = 6.523.000 \text{ đồng}$.

Tổng cộng là 19.869.000 đồng (Mười chín triệu tám trăm sáu mươi chín nghìn đồng)

Ngoài ra trên thửa đất số 338, tờ bản đồ số 27, diện tích 7576 m² thuộc quyền sử dụng của bà Á, có phần diện tích 1.512,3 m² đang do ông Hoàng Văn D2, nơi cư trú: Thôn D T, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Bình sử dụng. Tuy nhiên, bà Lê Thị Kim Á không yêu cầu giải quyết đối với phần diện tích này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.3]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Nguyên đơn, bà Á đã tạm nộp 20.000.000 đồng, Hội đồng đã chi hết 10.800.000 đồng, còn lại 9.200.000 đồng đã trả lại cho bà Lê Thị Kim Á. Do yêu cầu của bà Lê Thị Kim Á được chấp nhận, các bên không có thỏa thuận khác nên bị đơn ông Đ, bà D phải liên đới chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản (có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Lê Thị Kim Á số tiền 10.800.000 đồng) theo quy định tại các Điều 157, 158, 165 và Điều 166 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn bà Lê Thị Kim Á được chấp nhận nên bị đơn ông Đ, bà D phải chịu toàn bộ khoản tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng. Bà Lê Thị Kim Á có nghĩa vụ thanh toán cho ông Đ, bà D số tiền 19.869.000 đồng nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 993.450 đồng.

[2.5]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 164, 166, 168, Điều 175 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 12, Điều 166, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Kim Á. Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị D phải trả lại phần diện tích đất lấn chiếm là 4.996,2 m² (gồm 02 phần: S1= 3.691,4 m² và S2 = 1.304,8 m²) thuộc một phần thửa đất số 338, tờ bản đồ số 27, diện tích 7576 m² tại Đ, thôn D T, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Bình cho nguyên đơn bà Lê Thị Kim Á (Có sơ đồ kèm theo).

2. Buộc bà Lê Thị Kim Á phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị D giá trị cây trồng (cây K) với số tiền 19.869.000 đồng (*Mười chín triệu, tám trăm sáu mươi chín nghìn đồng*). Bà Lê Thị Kim Á được quyền sở hữu toàn bộ số cây Keo có trên diện tích đất 4.996,2 m².

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 10.800.000 đồng. Ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị D phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 10.800.000 đồng. Bà Lê Thị Kim Á đã nộp số tiền tạm ứng là 20.000.000 đồng, đã chi hết 10.800.000 đồng, nên ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị D phải thanh toán lại cho bà Lê Thị Kim Á số tiền 10.800.000 đồng (*Mười triệu, tám trăm nghìn đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với 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 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về án phí:

- Ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị D phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Lê Thị Kim Á phải chịu 993.450 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 31AA/2021/0000254 ngày 09/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuyên Hóa, tỉnh Quảng Bình. Số tiền án phí dân sự bà Lê Thị Kim Á còn phải nộp là 693.450 đồng (*Bằng chữ: Sáu trăm chín mươi ba nghìn, bốn trăm năm mươi đồng*).

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, 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 6,7,9 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.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn bà Á có mặt tại phiên tòa, có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm 25/4/2024; bị đơn ông Đ, bà D vắng mặt tại phiên tòa, có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án, bản án được tổng đạt hoặc niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử lại theo trình tự phúc thẩm./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Bình;
- VKSND huyện Tuyên Hoá;
- Chi cục THADS huyện Tuyên Hoá;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

ĐÃ KÝ

Nguyễn Văn Tuấn