

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TAM BÌNH
TỈNH VĨNH LONG**

Bản án số: 68/2022/DS-ST

Ngày: 07-09-2022

“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
(ranh đất)”

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TAM BÌNH, TỈNH VĨNH LONG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Bảo

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Văn Bé Hai
2. Ông Huỳnh Văn Hùng

Thư ký phiên tòa: Bà Sơn Thị Chanh Thu - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Ông Lê Huỳnh Long - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 09 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 174/2021/TLST-DS, ngày 20/12/2021, 27/07/2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 83/2022/QĐXXST-DS, ngày 16/08/2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn* Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1951 (có mặt)

Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long

- *Bị đơn:* Ông **Nguyễn Ngọc S (Ba Lai)**, sinh năm 1969 (có mặt)

Bà **Nguyễn Thị Mỹ L**, sinh năm 1964 (có mặt)

Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 18/06/2021 và khởi kiện bổ sung ngày 27/07/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Nguyên ông có phần đất thổ vườn diện tích 1.130m², thuộc thửa 600, đất tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long do ông đứng tên giấy CNQSDĐ. Phần đất của ông canh tác từ năm 1962 đến nay năm cập ranh có phần đất thửa 601, diện tích 1.010m² trước đây là của ông Nguyễn Hữu Đ bán lại cho ông Nguyễn Ngọc S năm 1992. Hiện đất ông cập ranh với ông S là con mương đào từ năm 1962 do ông

cùng các anh em và cha ông đào để nuôi cá tra, con mương dài khoảng 32m, ngang 7m, vì lúc này còn sống chung với cha mẹ ông. Đến năm 1975 cha ông mới cho ông Nguyễn Văn H là anh của ông ra ở trên đất này. Đến năm 1992 thì ông H chuyển quyền sử dụng đất lại cho ông cho đến nay, con mương này thực tế là của ông nằm trong thửa 600 do ông quản lý. Đến năm 1992, ông Nguyễn Ngọc S cho rằng con mương này mỗi bên một nửa, nên lấn chiếm con mương của ông, đất không tranh chấp thành đất tranh chấp. Ông Nguyễn Ngọc S lấn chiếm chiều ngang khoảng 2,5m, chiều dài khoảng 32m, diện tích khoảng $80m^2$ thuộc thửa 600 của ông. Ông có làm đơn thưa ông S ra Ban hòa giải xã B nhưng hòa giải không thành, từ đó kéo dài cho đến nay.

Qua kết quả khảo sát, đo đạc phần đất tranh chấp: Ông T thống nhất diện tích đất tranh chấp là $100,6m^2$. *Về kết quả định giá:*

- *Về giá đất:* Thống nhất giá Hội đồng đã định.
 - + Giá nhà nước: $71.000đ/m^2$.
 - + Giá thị trường: $500.000đ/m^2$
- *Về cây trồng:* Thống nhất số lượng cây trồng và giá do Hội đồng đã định.
 - + Dừa (trên 25 năm): 01 cây x $585.000đ/cây$ là $585.000đ$.
 - + Lá dừa nước (cao trên 5m): Diện tích $36m^2$ x $10.000đ/m^2$ là $360.000đ$.
 - + Tràm (Đường kính từ 10 – 20cm): 05 cây x $91.000đ/m^2$ là $455.000đ$.
- *Về vật kiến trúc trên đất:* Thống nhất do Hội đồng định giá định.

+ Hàng rào kéo Lưới B40 (xây dựng năm 2020): Trụ Bê tông cốt thép, chôn chân, xây gạch D10. Diện tích $(0,55 \times 2,45)m = 1,3475m^2$; Đơn giá: $698.496đ/m^2$; Thành tiền: $(698.496đ/m^2 \times 1,3475m^2) = 940.874đ$.

+ Lưới B40: cao 1,2m, ngang 2,45m. Diện tích $(1,2m \times 2,45)m = 2,94m^2$; Đơn giá: $345.396đ/m^2$; Thành tiền: $(345.396đ/m^2 \times 2,94m^2) = 1.015.464đ$.

Tổng giá trị cây trồng và vật kiến trúc là 3.356.338đ, cây trồng và vật kiến trúc là của ông Nguyễn Ngọc S trồng và xây dựng. Ông yêu cầu di dời cây trồng và tháo dỡ vật kiến trúc trả lại đất cho ông, ông không hỗ trợ bồi thường.

- *Về chi phí khảo sát đo đạc:* Thống nhất chi phí là 2.830.134đ, nếu phần đất thuộc về ông thì yêu cầu ông S, bà L phải chịu, còn nếu phần đất thuộc về ông S thì ông đồng ý chịu.

Nay ông Nguyễn Văn T yêu cầu:

+ Ông T yêu cầu ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị Mỹ L trả lại phần đất thuộc thửa số 600, diện tích $100,6m^2$, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long do ông Nguyễn Văn T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ *Về chi phí khảo sát đo đạc*: Thống nhất chi phí là 2.830.134đ, nếu phần đất thuộc về ông thì yêu cầu ông S, bà L phải chịu, còn nếu phần đất thuộc về ông S thì ông đồng ý chịu.

+ *Về cây trồng, vật kiến trúc trên đất*: Nếu phần đất tranh chấp do đất thuộc về ông thì yêu cầu ông S, bà L di dời cây trồng và tháo dỡ vật kiến trúc trả lại đất cho ông, không hỗ trợ bồi thường.

- *Trong biên bản hòa giải ngày 16/08/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Ngọc S trình bày*:

Ông sử dụng thửa đất số 601, diện tích $1.010m^2$, loại đất thổ quả, tọa lạc ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long giáp với thửa đất số 600, diện tích $1.130m^2$, tọa lạc ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long, phần đất của ông S được cấp giấy ngày 01/7/1995. Do có tranh chấp với ông T nên ông chưa được cấp giấy mới. Ông sử dụng thửa đất này khi ông mua của ông Nguyễn Hữu Đ (đã chết) từ năm 1993 sử dụng, hồi xưa phần đất ông T mua của ông Nguyễn Văn H là anh ông T (đã chết) khoảng 15 năm, khi mua ông không có ký tên giáp ranh, không biết ranh đất chỗ nào, chỉ có ông Độ và ông H chỉ thì ông sử dụng. Sau khi mua thì ông T cất nhà ở, không nói ông là ranh rập tới đâu hết. Ranh giới giữa hai bên là cây dừa hai đầu để làm ranh, sau này làm lộ thì cửa bỏ nhưng gốc vẫn còn, ông có cắm trụ đá nhưng ông T không đồng ý, tranh chấp cho tới giờ. Phần đất này là tài sản của ông và vợ là bà Nguyễn Thị Mỹ L quản lý, sử dụng từ xưa cho đến nay, không có ai khác.

Qua kết quả khảo sát, đo đạc phần đất tranh chấp: Ông S thống nhất diện tích đất tranh chấp là $100,6m^2$.

Về kết quả định giá:

- *Về giá đất*: Thống nhất giá Hội đồng đã định.

+ Giá nhà nước: $71.000đ/m^2$.

+ Giá thị trường: $500.000đ/m^2$

- *Về cây trồng*: Thống nhất số lượng cây trồng và giá do Hội đồng đã định.

+ Dừa (trên 25 năm): 01 cây x 585.000đ/cây là 585.000đ, cây dừa này có trước khi ông mua đất của ông Nguyễn Hữu Độ đã có cây trồng này rồi, ông về sử dụng từ đó cho đến nay.

+ Lá dừa nước (cao trên 5m): Diện tích ($36m^2 \times 10.000đ/m^2$) là 360.000đ, do ông trồng.

+ Tràm (ĐK10 – 20cm): 05 cây x 91.000đ/m² là 455.000đ, do ông trồng.

- *Về vật kiến trúc trên đất*: Thống nhất do Hội đồng định giá.

+ Hàng rào kéo Lưới B40 (xây dựng năm 2020): Trụ Bê tông cốt thép, chôn chân, xây gạch D10. Diện tích ($0,55 \times 2,45$)m = 1,3475m²; Đơn giá: 698.496đ/m²; Thành tiền: ($698.496đ/m^2 \times 1,3475m^2$) = 940.874đ.

+ Lưới B40: cao 1,2m, ngang 2,45m. Diện tích ($1,2m \times 2,45$)m = 2,94m²; Đơn giá: 345.396đ/m²; Thành tiền: ($345.396đ/m^2 \times 2,94m^2$) = 1.015.464đ.

Ông Nguyễn Ngọc S thống nhất kết quả định giá. Tất cả cây trồng và vật kiến trúc là của ông và vợ ông là bà Nguyễn Thị Mỹ L không phải của ai khác. Tổng giá trị cây trồng và vật kiến trúc là 3.356.338đ, ông thống nhất. Nếu đất thuộc về ông T thì ông yêu cầu ông T bồi thường giá trị là 3.356.338đ cho ông và bà L, còn đất thuộc về ông và bà L thì giữ nguyên hiện trạng. Nay ông Nguyễn Ngọc S có ý kiến như sau:

+ Ông không đồng ý trả lại phần đất diện tích 100,6m², tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long vì đây là phần đất của ông và bà L quản lý, sử dụng.

+ *Về chi phí khảo sát, đo đạc*: Thống nhất chi phí là 2.830.134đ, nếu phần đất thuộc về ông thì ông T phải chịu, còn nếu phần đất thuộc về ông T thì ông và vợ ông phải chịu chi phí này.

+ *Về cây trồng, vật kiến trúc trên đất*: Nếu đất thuộc về ông T thì ông yêu cầu ông T bồi thường giá trị là 3.356.338đ cho ông và bà L, còn đất thuộc về ông và bà L thì giữ nguyên hiện trạng.

- *Tại phiên tòa*, ông Nguyễn Văn T trình bày: Ông vẫn giữ yêu cầu ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị Mỹ L trả lại phần đất tranh chấp có diện tích 100,6m², tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long, vì đó là đất của ông được nhà nước thừa nhận. *Về chi phí khảo sát đo đạc*: Ông yêu cầu ông S, bà L phải chịu phí là 2.830.134đ và trả lại cho ông, do ông đã tạm ứng xong. *Về cây trồng, vật*

kiến trúc trên đất: Yêu cầu ông S, bà L di dời cây trồng và tháo dỡ vật kiến trúc trả lại đất cho ông, không hỗ trợ di dời.

- *Tại phiên tòa,* ông Nguyễn Ngọc S trình bày: Ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T là trả lại phần đất diện tích 100,6m², vì đây là đất của ông và bà L sử dụng. Trước đây, khi ông chuyển nhượng đất, ông Đ và ông H ra chỉ đất cho ông sử dụng, chứ không nói ông là ranh đất tới đâu, ông cũng không nhớ là khi chuyển nhượng của ông Đ diện tích bao nhiêu mét vuông, khi được cấp giấy thì ông biết là 1.010m². Ông xác định phần đất ông và bà L sử dụng thì nhà nước có lấy làm lộ và phần giáp sông có bị sạt lở nhưng không xác định được diện tích đất bị mất là bao nhiêu. Khi đo đạc đất lại theo chương trình Vlap thì hai bên tranh chấp nên tới giờ cũng không xác định được ranh đất. *Về cây trồng và vật kiến trúc trên đất:* Nếu đất thuộc về ông thì giữ nguyên, còn đất thuộc về ông T thì yêu cầu ông T bồi thường cho ông và bà L số tiền là 3.356.338đ. *Về chi phí khảo sát đo đạc:* Thống nhất chi phí là 2.830.134đ, nếu đất của ông T thì ông và bà L chịu, còn đất thuộc về ông thì ông T tự chịu.

- *Tại phiên tòa,* bà Nguyễn Thị Mỹ L trình bày: Khi chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Hữu Độ (đã chết) thì bà có biết, nhưng cũng không rõ diện tích là bao nhiêu, bà và ông S sử dụng đất từ đó cho đến nay. Đất sau khi chuyển nhượng bà và ông S có bồi lấp, có bị sạt lở và nhà nước có lấy làm lộ nhựa, nhưng không biết diện tích đất bao nhiêu. Bà thống nhất theo lời trình bày của ông Nguyễn Ngọc S, không đồng ý theo yêu cầu của ông Nguyễn Văn T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long phát biểu ý kiến tại phiên tòa:

Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đương sự có mặt chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự, đương sự vắng mặt là chưa chấp hành pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, 165, khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 175, 176 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 và khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, L phí Tòa án;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T.

Buộc ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị Mỹ L phải trả lại đất cho ông Nguyễn Văn T có diện tích là 100,6m² (qua các mốc 3, 7, 14, 12, 13, 6, 5, 4, 3) được thể hiện trên sơ đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Tam Bình ngày 10/05/2022 để ông Nguyễn Văn T quản lý, sử dụng.

Về chi phí khảo sát đo đạc: Số tiền là 2.830.134đ, ông T đã nộp, nên buộc ông S, bà L phải hoàn trả lại cho ông T số tiền chi phí đo đạc, định giá là 2.830.134đ.

Về cây trồng: Buộc ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị Mỹ L phải di dời 01 cây Dừa (trên 25 năm), Lá dừa nước (cao trên 5m); 05 cây Tràm (ĐK10 – 20cm) để trả lại đất cho ông T.

Về vật kiến trúc trên đất: Buộc ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị Mỹ L phải di dời để trả lại đất cho ông T:

+ Hàng rào kéo Lưới B40 (xây dựng năm 2020): Trụ Bê tông cốt thép, chôn chân, xây gạch D10. Diện tích (0,55 x 2,45)m = 1,3475m²

+ Lưới B40: cao 1,2m, ngang 2,45m. Diện tích (1,2m x 2,45)m = 2,94m²

Về án phí: Buộc bị đơn phải liên đới chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài các yêu cầu trên, các đương sự không có yêu cầu nào khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. *Về thủ tục tố tụng:* Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị Mỹ L trả lại diện tích đất lấn chiếm, đây là tranh chấp “*Quyền sử dụng đất (ranh đất)*”; thửa đất đang tranh chấp thuộc xã Tân Lộc, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long nên vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình theo quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. *Về nội dung:*

[2.1]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và ý kiến trình bày của bị đơn ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị Mỹ L về phần đất tranh chấp có diện tích 100,6m², tọa lạc ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

Theo sự chỉ ranh của ông Nguyễn Văn T thì diện tích thửa 72-2 (600) xác định theo các mốc (3, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 6, 5, 4, 3) là 1.089,9m²; còn theo sự chỉ ranh của ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị Mỹ L thì diện tích thửa số 72-1(601) xác định theo các mốc (1, 2, 3, 7, 14, 12, 13, 6, 1) là 956,3m².

Như vậy, phần tranh chấp thể hiện qua các mốc là (3, 7, 14, 12, 13, 6, 5, 4, 3) được thể hiện trên trích đo bản đồ địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tam Bình ngày 10/05/2022 có diện tích là 100,6m², tọa lạc ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

Xét thấy, ranh giới đất giữa thửa 72-2(600) và thửa 72-1(601) được xác định theo Biên bản xác định ranh đất ngày 24/03/2022. Về tứ cận, các chủ giáp cận thửa 72-2 (600) của ông Nguyễn Văn T với thửa 72-1(601) của ông Nguyễn Ngọc S đều có trụ ranh bằng đá ổn định, không tranh chấp, chỉ còn các trụ ranh giữa nguyên đơn và bị đơn là không có trụ ranh. Theo trình bày của nguyên đơn, bị đơn khi đo đạc theo chương trình Vlap thì các bên cắm ranh không thống nhất dẫn đến tranh chấp cho đến nay.

Tại phiên tòa, ông T cho rằng ranh giới là con mương để nuôi cá tra, nguyên đơn cùng gia đình đào để sử dụng giáp với đất của bị đơn, do có ông đào và sử dụng nên ông biết, còn theo bị đơn ông S thì 1/2 con mương này là của ông có cây dừa làm ranh, cây dừa này do ông Nguyễn Văn Đ (đã chết) trồng có trước khi ông chuyển nhượng phần đất này, hai cây dừa ở hai đầu ranh theo sự chỉ ranh của ông Đ và ông H đã đốn không còn. Ông S thừa nhận là trước đây khi ông chuyển nhượng đất ông Đ không nhớ diện tích, khi lại ở thì ông Đ, ông H chỉ ranh tới đâu thì ông sử dụng tới đó chứ không biết ranh đất chỗ nào, khi cấp giấy thì cũng không biết ranh ở vị trí nào, ông vẫn sử dụng từ đó cho đến nay. Ông thừa nhận là ông T là Trưởng ấp và ông H là Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long trước đây, còn việc ông mua đất ông Đ bao nhiêu mét vuông thì ông không nhớ.

Lẽ ra, ông S là chủ sử dụng giáp cận với ông T, khi sử dụng phần đất giáp ranh, do ranh đất không rõ ràng, không xác định được trụ ranh thì nên gặp ông T để thỏa thuận lại và phân định rõ ràng ranh giới để sử dụng ổn định và đảm bảo hài hòa lợi ích các bên, tránh tranh chấp mới phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015, khoản 1, Điều 175 “*Không được lấn, chiếm, thay đổi mốc giới ngăn cách, kể cả trường hợp ranh giới là kênh, mương, hào, rãnh, bờ ruộng. Mọi chủ thể có nghĩa vụ tôn trọng, duy trì ranh giới chung*”. Đằng này ông tự ý xây dựng vật kiến trúc trên đất tranh chấp là trái quy định của pháp luật.

Hội đồng xét xử xét thấy, việc các bên sử dụng đất không xác định được ranh, nên việc xác định ranh phải trên cơ sở tài liệu, chứng cứ do cơ quan quản lý nhà nước về đất đai cung cấp cho Tòa án để làm cơ sở cho việc giải quyết vụ án.

Xét thấy, tại Công văn số 1652/UBND-NC ngày 25/07/2022 của UBND huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long cung cấp thông tin cho Tòa án như sau: “*Phần đất tranh chấp có diện tích 100,6m² theo hiện trạng đo đạc thực tế thuộc thửa đất số 600 (thửa mới theo tư liệu đo đạc bản đồ địa chính chính quy là thửa 72-2) do ông Nguyễn Văn T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Trên cơ sở thực tế hiện trạng khi đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ có căn cứ xác định phần ranh giới giữa thửa 72-2 (600) và 72-1 (601) là các mốc (3, 4, 5, 6) trên trích đo bản đồ địa chính khu đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tam Bình.

Sự việc còn được chứng minh qua “*Đơn xin xác nhận miếng đất vườn của ông Nguyễn Hữu Độ*” có xác nhận của ông Nguyễn Văn T là Trưởng ấp và ông Nguyễn Văn H là Phó Chủ tịch xã B ngày 04/09/1997 có xác nhận miếng đất của ông Nguyễn Hữu Đ đo đạc trước kia và đóng thuế cũng là 700m², diện tích thay đổi là do bị đơn thừa nhận có bồi lấp nên việc trả lời của Ủy ban nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long xác định phần đất tranh chấp của nguyên đơn là có căn cứ. Từ những phân tích, nhận định nêu trên cho thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T là có cơ sở chấp nhận.

[2.2]. Xét nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị Mỹ L di dời cây trồng và vật kiến trúc trên phần đất tranh chấp trả lại phần đất cho nguyên đơn sử dụng. Khi đo đạc, định giá thì cây trồng, vật kiến trúc như sau:

- *Về cây trồng*: Thống nhất số lượng cây trồng và giá do Hội đồng đã định.

+ Dừa (trên 25 năm): là 585.000đ

+ Lá dừa nước (cao trên 5m): là 360.000đ.

+ Tràm (ĐK10 – 20cm): 05 cây là 455.000đ.

- *Về vật kiến trúc trên đất*: Thống nhất do Hội đồng định giá.

+ Hàng rào kéo Lưới B40 (xây dựng năm 2020): Trụ Bê tông cốt thép, chôn chân, xây gạch D10. Thành tiền: $(698.496\text{đ}/\text{m}^2 \times 1,3475\text{m}^2) = 940.874\text{đ}$.

+ Lưới B40: cao 1,2m, ngang 2,45m. Thành tiền: $(345.396\text{đ}/\text{m}^2 \times 2,94\text{m}^2) = 1.015.464\text{đ}$.

Hội đồng xét xử xét thấy, phần đất tranh chấp có tổng diện tích 100,6m² theo các mốc (3, 7, 14, 12, 13, 6, 5, 4, 3) được thể hiện trên sơ đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Tam Bình ngày 10/05/2022 thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn T, nên cần xem xét cây trồng và vật kiến trúc như sau:

Đối với các loại cây trồng lâu năm theo định giá không thể di dời được nên buộc nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trả số tiền là 1.400.000đ, ông T được sở hữu cây trồng trên, sau khi hoàn trả đủ tiền cho bị đơn.

Đối với vật kiến trúc nằm trên đất nguyên đơn nên buộc bị đơn ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị Mỹ L phải tháo dỡ hàng rào kéo lưới B40 để trả lại hiện trạng đất cho nguyên đơn.

[3]. *Về chi phí đo đạc, định giá tài sản*: Số tiền là 2.830.134đ, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn ông S, bà L phải chịu chi phí này là phù hợp với quy định của pháp luật.

[4]. *Về án phí*: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn ông S, bà L phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận là 300.000đ.

[5]. Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với quy định của pháp luật, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 92, 147, 165, 227, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 175, 176 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều 95, 106, 166, 170, 203 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và L phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T.

[1]. Buộc ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị Mỹ L giao trả cho ông Nguyễn Văn T phần đất có tổng diện tích 100,6m² thuộc thửa 72-2(600), tờ bản đồ 1, tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long (*vị trí và kích thước hình thể qua các mốc 3, 7, 14, 12, 13, 6, 5, 4, 3*), được thể hiện trên sơ đồ đo đạc ngày 10/05/2022 của

Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long đề ông T quản lý, sử dụng (có trích đo bản đồ địa chính khu đất kèm theo).

Xác định ranh giới quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T tại thửa số 72-2(600) qua các mốc (3, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 6, 5, 4, 3). Xác định ranh giới quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị Mỹ L tại thửa số 71-2(601) qua các mốc (1, 2, 3, 7, 14, 12, 13, 6, 1).

Ranh giới giữa thửa đất 72-2(600) của ông Nguyễn Văn T với thửa đất 71-2(601) của ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị Mỹ L là đường thẳng nối từ mốc (3, 4, 5, 6) theo sơ đồ đo đạc ngày 10/05/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long, đất tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long. Ranh giới đất được sử dụng theo chiều thẳng đứng tính từ lòng đất đến không gian (có trích đo bản đồ địa chính khu đất kèm theo).

Nguyên đơn, bị đơn có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

[2]. Buộc ông Nguyễn Văn T hoàn trả cho ông S, bà L 1.400.000đ (Một triệu, bốn trăm nghìn đồng) tiền giá trị cây trồng trên đất. Sau khi hoàn trả tiền xong cho bị đơn thì nguyên đơn ông Nguyễn Văn T được quyền sở hữu 01 cây Dừa (trên 25 năm); 36m² Lá dừa nước (cao trên 5m); 05 cây Tràm (ĐK10 – 20cm).

[3]. Buộc ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị Mỹ L phải tháo dỡ hàng rào kéo lưới B40 để trả lại hiện trạng đất cho nguyên đơn sử dụng. Hàng rào phải tháo dỡ có kết cấu như sau:

+ Hàng rào kéo Lưới B40 (xây dựng năm 2020): Trụ Bê tông cốt thép, chôn chân, xây gạch D10. Diện tích (0,55 x 2,45)m = 1,3475m².

+ Lưới B40: cao 1,2m, ngang 2,45m. Diện tích (1,2m x 2,45)m = 2,94m².

[4]. Về chi phí đo đạc và định giá tài sản: Buộc ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị Mỹ L phải liên đới trả lại cho nguyên đơn số tiền là 2.830.134đ (Hai triệu, tám trăm ba mươi nghìn, một trăm ba mươi bốn đồng).

[5]. Về án phí: Ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị Mỹ L phải liên đới nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

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 thỏa thuận thi hành án, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi

hành án theo quy định tại Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

[6]. *Về quyền kháng cáo*: Các đương sự có mặt được quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND huyện Tam Bình;
- Chi cục THADS huyện Tam Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

Nguyễn Văn Bảo