

**TOÀ ÁN ND HUYỆN LẠNG GIANG  
TỈNH BẮC GIANG**

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

Bản án số: **38** /2022/ DS-ST

Ngày 11 /08/2022

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LẠNG GIANG, TỈNH BẮC GIANG**

***Với thành phần Hội đồng xét xử gồm có:***

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thu Hà

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Quang Vinh , bà Ngô Thị Mai.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: bà Vũ Thị Thanh Huyền – Thư ký Toà án nhân dân huyện Lạng Giang.

Đại diện Viện kiểm sát huyện Lạng Giang: Bà Đồng Thị Toàn - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 02/ 08/2022 và ngày 11/08 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 126/2021/TLST-DS ngày 19/11/2021, về việc “ Tranh chấp quyền sử dụng đất; theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 113/2022/QĐST-DS ngày 20/07/2022 và quyết định ngừng phiên tòa số: 10/ QĐ- TNPT ngày 02/08/2022 giữa:

\*Nguyên đơn: Anh Trần Văn S , sinh năm 1974

Địa chỉ: Số 05, ngõ 170, đường G, phường D, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.  
( có mặt).

\* Bị đơn: Ông Hoàng Văn Q , sinh năm 1964

Địa chỉ: Thôn T, xã Th, huyện C, tỉnh Bắc Giang. ( Có mặt).

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

- Chị Nguyễn Thị H , sinh năm 1982;

Địa chỉ: Số 05, ngõ 170, đường G, phường D, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang. ( Xin vắng mặt)

- Ông Nguyễn Văn U , sinh năm 1956; ( Xin vắng mặt).

- Bà Hoàng Thị H , sinh năm 1964

Cùng địa chỉ: Thôn Y, xã Y, huyện C, tỉnh Bắc Giang. ( vắng mặt)

- Bà Trần Thị Q , sinh năm 1966; ( vắng mặt)

- Anh Hoàng Thanh Tr , sinh năm 1986; ( vắng mặt)

- Anh Hoàng Thanh T sinh năm 1987; ( vắng mặt)

- Anh Hoàng Thanh Tr, sinh năm 1990; ( vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã Th, huyện C, tỉnh Bắc Giang.

- Phạm Tiến C , sinh năm 1963

Địa chỉ: Ga Đ, thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn. ( Xin vắng mặt)

6. Ủy ban nhân dân huyện C do ông Ngô Ngọc Đ – Phó trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện Lạng Giang đại diện theo ủy quyền.( Xin vắng mặt).

7. Ủy ban nhân dân xã Th do ông Nguyễn Văn N- Chủ tịch UBND xã Th đại diện ( ( Xin vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

**\*Nguyên đơn là ông Trần văn S trình bày:** Gia đình ông có thửa đất số 14, tờ bản đồ số 9 diện tích 3102,6m<sup>2</sup>, nguồn gốc tháng 4/2021 ông có nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Văn U'. Trước đó ông U' có chuyển nhượng đất của ông Cảnh nhưng các bên không đến cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên. Sau đó ông U' và ông C huỷ hợp đồng chuyển nhượng và ông U' là người trực tiếp làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông, tất cả thủ tục làm ở UBND xã Th. Khi chuyển nhượng đất thì ông U' và ông có đến thực địa, có anh B chứng kiến, không đo đạc có chỉ mốc giới, ông U' đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 3.102,6m<sup>2</sup> cấp vào tháng 9/2001. Sau khi nhận bàn giao đất ông có chuẩn bị xây vảnh lao nên có tiến hành đo đạc lúc đó mới biết diện tích nhà ông bị thiếu phần giáp đất nhà ông Q. Sau khi biết diện tích nhà ông bị thiếu phần đất giáp nhà ông Q thì ông có nhờ người đến nhà ông Q trực tiếp trao đổi về diện tích đất bị thiếu. Lúc đó, ông Q có nói diện tích đến đâu thì làm đến đó. Khi tiến hành xây dựng tường vảnh lao thì ông Q có ra chỉ mốc giới ông xây dựng, nhưng vợ và con ông Q không đồng ý và đề nghị xây lùi lại sang phần đất của nhà ông, nên ông không xây dựng và làm đơn đến UBND xã Th để xem xét, giải quyết. Sau đó, UBND xã có đến tiến hành đo đạc và xác định diện tích nhà ông thiếu từ bức tường nhà ông xây sang phần đất nhà ông Q là hơn 80m<sup>2</sup>. UBND xã đã nhiều lần hoà giải nhưng không thành, do vậy ông làm đơn đề nghị Toà án nhân dân huyện Lạng Giang yêu cầu gia đình nhà ông Hoàng Văn Q phải trả diện tích đất lấn chiếm là 73,2m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ số 9, diện tích 3.102,6m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất: Thôn T, xã Th, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang theo kết quả đo đạc ngày 04/3/2022. Ông Hoàng Văn Q phải di dời toàn bộ số cây trồng, hoa màu mà gia đình ông đã trồng trên phần diện tích đất lấn chiếm trả lại đúng diện tích đất mà ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản và tiền án phí: ông đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật.

**\* Bị đơn ông Hoàng Văn Q trình bày:** Từ năm 1986 đến nay gia đình ông ở và sinh sống. Gia đình ông và ông U' chưa bao giờ xác định được mốc giới cụ thể. Khi ông U' chuyển nhượng cho ông S thì ông U' đã chỉ điểm giáp ranh giữa hai nhà, ông S kéo dây và xây tường, khi xây tường ông S đã mời cán bộ địa chính xã đến đo đạc và lập biên bản. Ông chỉ biết nhà nước giao cho ông diện tích đất 3.280,2m<sup>2</sup>, năm 2018 thì ông tách đất làm 04 thửa để chia cho các con cụ thể: thửa 01 diện tích 586,4m<sup>2</sup> giáp đất của ông S đã được cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng ông; thửa 02 diện tích 631,4m<sup>2</sup> cho con Hoàng Thanh Tr ; thửa 03 diện tích 1.063,1m<sup>2</sup> cho con

Hoàng Thanh Tr ; thửa 04 diện tích 1.001,1m<sup>2</sup> cho con Hoàng Thanh T .Khi ông S nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xây dựng tường vành lao thì ông có chỉ mốc giới nhưng lúc đó chỉ theo hiện trạng sử dụng đất của nhà ông, còn cụ thể ranh giới giữa hai nhà thì chưa xác định được.Về kết quả đo đạc Toà án đã về đo đạc ông không đồng ý vì chỉ đo phần đất của ông, ông đề nghị phải đo hết toàn bộ diện tích đất của gia đình ông theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ (chưa tách cho các con). Diện tích đo đạc hiện nay của gia đình ông là 3.404,7m<sup>2</sup> tăng lên so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp là do gia ông có đôi đất và được cho thêm một số diện tích đất. Phần diện tích ông S khởi kiện thì hiện nay gia đình ông đang trồng cây ăn quả, các con ông không liên quan đến phần diện tích ông S khởi kiện vì các con đang ở trên diện tích đất khác và đã được cấp giấy chứng nhận, đề nghị không triệu tập các con ông đến Toà án làm việc. Về yêu cầu khởi của ông S ông không đồng ý vì gia đình ông không lấn chiếm đất của ông S, giữa đất nhà ông và nhà ông S hiện nay gia đình ông S đã xây tường vành lao,

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày:** Bà là vợ ông S, bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện và lời trình bày của ông S và không bổ sung gì thêm, do điều kiện công việc bà xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giai quyết vụ án.

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Qu trình bày:** Thửa đất gia đình bà sử dụng giáp thửa đất nhà ông U' ( chủ cũ) không có tranh chấp, khi ông S mua đã được ông U' chỉ mốc giới giữa gia đình nhà bà với gia đình nhà ông U' , sau đó ông S có mời cán bộ địa chính đến kiểm tra, đo đạc và hai gia đình đã xác định được mốc giới, ông S đã xây tường vành lao, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông S.Các con bà đã được vợ chồng bà tách đất ở riêng không liên quan đến diện tích ông S khởi kiện.

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Tr, anh T , anh Tr trình bày:** Các anh là con của ông Q, các anh đã được bố mẹ tách cho đất ở riêng, các anh không liên quan đến diện tích đất ông S khởi kiện, các anh đề nghị Toà án không triệu tập các anh đến làm việc.

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn U' trình bày:** Trước đó ông có mảnh đất tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 09, diện tích 3102,6m<sup>2</sup>, tại thôn T , xã Th, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang. Nguồn gốc thửa đất này là do bố mẹ ông để lại cho ông. Ngày 14/9/2001 ông đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất mang tên ông, trên đất ông có trồng cây bạch đàn, chưa xây dựng công trình gì. Do không có nhu cầu sử dụng nên năm 2015 ông có chuyển nhượng cho ông Phạm Tiến C , khi chuyển nhượng chỉ viết tay không đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục chuyển nhượng, ông đã bàn giao đất cho ông C và ông C cũng trồng bạch đàn. Năm 2021 ông C có chuyển nhượng lại cho ông S, nên ông C và ông có huỷ hợp đồng chuyển nhượng năm 2015, ông và ông C cùng ông S có làm chủ tục chuyển nhượng đất tại UBND xã Th. Khi làm thủ tục chuyển nhượng thì các bên chỉ có làm

thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận QSD đất, không tiến hành đo đạc lại và không mời cán bộ địa chính đến đo đạc. Ông xác định tài sản trên diện tích đất chuyển nhượng là của ông S, không liên quan đến ông và vợ ông là Hoàng Thị H, đối với yêu cầu khởi kiện của ông S với ông Q ông đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị H** quá trình làm việc đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng bà H không đến Tòa án làm việc và không có bản tự khai gửi Tòa án.

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tiến C trình bày:** Năm 2015 ông có mua diện tích đất 3102,6 m<sup>2</sup> ( trong đó có 400m<sup>2</sup> đất ở và 2702,6m<sup>2</sup> đất vườn) của ông Nguyễn Văn U, đất đã được UBND huyện Lạng Giang cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Nguyễn Văn U năm 2001, khi chuyển nhượng chỉ trên giấy tờ, không tiến hành đo đạc vì ông thấy Giấy chứng nhận QSD đất đã có sơ đồ thửa đất, các ông không đến UBND xã Th làm hợp đồng công chứng, sau đó không đi làm thủ tục đăng ký đất đai, các bên có tiến hành giao tiền nhưng không tiến hành đo đạc. Năm 2021 gia điều kiện kinh tế gia đình khó khăn nên ông có chuyển nhượng lại QSD đất cho ông Trần Văn S, ông và ông S có làm thủ tục giấy tờ viết tay và nhận tiền của ông S, để thuận tiện cho việc chuyển nhượng ông và ông U đã hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và ông U năm 2015 để ông U trực tiếp làm hợp đồng chuyển nhượng với ông S, khi đi làm thủ tục có ông, ông U và ông S cùng đi làm, có chứng thực tại UBND xã Th. Sau đó ông có bàn giao đất cho ông S nhưng không đo đạc cụ thể, khi ông S xây tường vảnh lao và đo đạc lại thì phát hiện thửa đất bị thiếu so với giấy chứng nhận QSD đất và diện tích bị thiếu phần giáp đất ông Q. Nay ông S khởi kiện ông đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Do điều kiện ở xã ông xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Lạng Giang do ông Ngô Ngọc Đ -Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện đại diện theo ủy quyền có ý kiến:**Theo hồ sơ địa chính xã Th lập năm 2001 (gồm: Sổ Địa chính, Sổ mục kê, bản đồ địa chính) có thể hiện hộ ông Nguyễn Văn U quản lý và sử dụng thửa đất số 14, tờ bản đồ số 9, diện tích 3.102,6m<sup>2</sup> tại thôn T , xã Th. Ngày 14/9/2001, UBND huyện Lạng Giang đã cấp GCNQSD đất số S 791186 cho ông Nguyễn Văn Ước đối với thửa đất nêu trên. Việc cấp GCNQSD đất cho ông Ước là đúng quy pháp luật đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Quá trình sử dụng đất, đến ngày 19/3/2021, ông Nguyễn Văn U có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa đất số 14, tờ bản đồ số 9, diện tích 3.102,6m<sup>2</sup> cho ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị H. Được UBND xã Th chứng thực theo đúng quy định. Được Chi nhánh Văn phòng ĐK đất đai điều chỉnh trang 4 GCNQSD đất mang tên ông ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị H theo quy định tại Điều 95 Luật đất đai năm 2013. Sau khi nhận chuyển nhượng QSD đất của ông Ước. Ông S có kiểm tra lại hiện trạng sử dụng đất thì phát hiện hộ ông Phạm Văn Q là hộ

giáp ranh liền kề có trồng cây sang phần diện tích ông S nhận chuyển nhượng, ông S đã có đơn khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện yêu cầu hộ ông Q phải trả lại diện tích 88,7m<sup>2</sup> đất mà hộ ông Q đang trồng cây lấn sang.

Quá trình giải quyết vụ án. Ngày 04/3/2022, Tòa án nhân dân huyện đã tổ chức phối hợp cùng các cơ quan chuyên môn của huyện và UBND xã tổ chức đo đạc, thẩm định hiện trạng sử dụng đất của hộ ông S và hộ ông Q *(do 2 hộ gia đình, cá nhân tự xác định)*. Kết quả đo đạc, chồng ghép bản đồ cho thấy: Hộ ông Hoàng Văn Q đã sử dụng đất sang một phần diện tích ông S được cấp GCNQSD đất. Kiểm tra hiện trạng sử dụng đất cho thấy: Hiện trạng 2 hộ gia đình sử dụng không có ranh giới mốc giới cố định, phần diện tích tranh chấp hiện ông Q đang trồng một số cây ăn quả.

Quan điểm của UBND huyện Lạng Giang đối với yêu cầu khởi kiện đòi lại đất của ông Trần Văn S: Căn cứ vào nguồn gốc, diễn biến việc sử dụng đất của thửa đất nêu trên, căn cứ vào hồ sơ địa chính, kết quả đo đạc, thẩm định của Tòa án nhân dân huyện. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang xem xét giải quyết vụ việc theo đúng quy định pháp luật đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Vì điều kiện công việc bận nên tôi xin được vắng mặt tại Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang tại các buổi hòa giải và xét xử.

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã Th có ý kiến:** Nguồn gốc sử dụng đất nhà ông Hoàng Văn Q ngày 09/10/2012 hộ gia đình nhà ông Q được cấp giấy chứng nhận QSD đất diện tích 3280m<sup>2</sup>, nguồn gốc có từ trước năm 2012, sau đó gia đình ông Q đã tách đất cho 03 con trai và 01 phần vợ chồng ông Q, các con ông Q đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất, từ khi hộ ông Q được cấp giấy chứng nhận QSD đất đến nay không xảy ra tranh chấp với ai.

Nguồn gốc đất hộ ông Nguyễn Văn Ư được bố, mẹ tách thửa cho đến ngày 14/09/2001 ông Ư được cấp giấy chứng nhận QSD đất, diện tích 3102,6m<sup>2</sup>, sau khi được cấp giấy chứng nhận ông Ư không cư trú và sinh sống trên diện tích đất đó, khi ông Ước làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông Phạm Tiến Cảnh có làm thủ tục chứng thực tại UBND xã Th, đến ngày 16/03/2021 ông Ư và ông C đến làm thủ tục hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng năm 2015. Ngày 19/03/2021 ông Ư có lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị H diện tích đất 3102,6m<sup>2</sup>. Sau khi ông S nhận chuyển nhượng đất của ông Ư thì ông S có làm đơn đề nghị UBND xã giải quyết tranh chấp đất với gia đình nhà ông Q. Sau đó ông S có mời Công ty đo đạc về đo dưới sự chứng kiến của thôn T và UBND xã Th, Ủy ban xã có tiến hành hoà giải giữa gia đình ông Q với ông S nhưng không thành. Nay ông S khởi kiện đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Diện tích đất hiện nay ông S đang khởi kiện theo bản đồ đo đạc năm 2013 thì thiếp đất của ông S là đất nông nghiệp của hộ ông Q. Do điều kiện công việc nên xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án, xin từ chối hoà giải và tham gia phiên họp công khai chứng cứ.

Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành định giá tài sản và đo đạc: Kết quả thẩm định và định giá tài sản ngày 04/03/2022 của Hội đồng định giá tài sản cụ thể như sau:

1. -Diện tích đất tranh chấp: Đất ở có giá 590.000đồng / m<sup>2</sup> và đất trồng cây lâu năm theo giá quy định của Nhà nước có giá 45.000đồng/ m<sup>2</sup>. Theo giá chuyển nhượng tại địa phương đất trồng cây có giá 300.000đồng/ m<sup>2</sup>

2. Các tài sản trên diện tích đất tranh chấp:

Tài sản do ông Q, bà Qu xây dựng:

- 04 búi giềng trồng trên 06 tháng có giá 12.000đồng.
- 03 cây ổi đường kính gốc từ 1-3cm có giá 3 cây x 115.000đồng = 345.000đồng.

- 04 cây mít nhỏ trồng từ 01 đến 2 năm có giá 4 x 60.000đồng = 240.000đồng

- 01 cây nhãn đường kính 0,7- 1m có giá 80.000đồng

Khi định giá các đương sự nguyên đơn, bị đơn có mặt, ông Q không đồng ý việc định giá, xác định không phải đất có tranh chấp vì đất đó là của gia đình ông, không đồng với giá mà Hội đồng định giá đã tiến hành định giá, ông Q đã được nghe đọc biên bản nhưng không đồng ý ký vào biên bản định giá.

Toà án tiến hành, thẩm định, đo đạc dưới sự chỉ dẫn của nguyên đơn, bị đơn diện tích đất tranh chấp có sự chứng kiến của Tòa án, đại diện thôn T , đại diện UBND xã. Kết quả đo đạc xác định diện tích đất các bên đang có tranh chấp là 73,2m<sup>2</sup>.

Tòa án đã tiến hành thông báo kết quả định giá và kết quả đo đạc, nguyên đơn không có ý kiến gì về kết quả định giá và kết quả đo đạc. Ông Q không đồng ý nhưng không làm đơn đề nghị định giá, đo đạc lại.

Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành mở phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các đương sự không hòa giải được với nhau.

Tại phiên tòa ngày 02/08/2022 Tòa án tạm ngừng phiên tòa thu thập thêm một số tài liệu chứng cứ và ấn định thời hạn tiếp tục phiên tòa vào ngày 11/08/2022.

Tại phiên tòa nguyên đơn có mặt và vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và trình bày: Sau khi nhận chuyển nhượng ông có tiến hành xây vãnh lao, trước khi xây ông Q có chỉ mốc giới cho ông, quá trình xây dựng vợ và con ông Q không cho ông xây dựng và yêu cầu ông phải xây lùi lại vào đất của gia đình ông, nên ông không xây nữa và có đề nghị UBND xã giải quyết, sau khi đo đạc thì xác định diện tích nhà ông Q có lấn chiếm của gia đình ông khoảng hơn 70m<sup>2</sup>. Nay ông đề nghị vợ chồng ông Q trả lại ông diện tích đã lấn chiếm, các cây cối ông Q trồng trên diện tích đất tranh chấp ông sẽ nhận và sẽ thanh toán bằng tiền theo giá mà hội đồng đã định giá cho ông Q.

Bị đơn có ý kiến: Gia đình ông sử dụng diện tích đất ổn định, không có tranh chấp, diện tích đất nhà ông nhiều hơn so với giấy chứng nhận QSD đất là do gia đình ông có đôi đất với một số hộ dân khác, phần đất ông S khởi kiện hiện gia đình ông

đang trồng cây là đất ông đổi của người khác năm 2021. Ông không đồng ý với kết quả đo đạc, ông không làm đơn và nộp tiền theo yêu cầu của Toà án để đo đạc lại, ông sẽ về yêu cầu UBND xã Th đo đạc lại diện tích đất của nhà ông. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông S.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt Hội đồng xét xử đã công bố lời khai tại Toà án.

\* Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lạng Giang tham gia phiên tòa: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký trong quá trình điều tra giải quyết vụ án và của Hội đồng xét xử tại phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án đều thực hiện nghiêm túc, đúng theo quy định của pháp luật. Bị đơn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hà, bà Qu, anh Trọng, anh Tiệp, anh Trịnh chưa thực hiện theo quy định của pháp luật.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn S

1. Buộc ông Hoàng Văn Q, bà Trần Thị Qu trả lại cho ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị H diện tích đất 73,2m<sup>2</sup>, tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 9, diện tích 3.102,6m<sup>2</sup>, tại thôn T , xã Th, huyện Lạng Giang, được cấp giấy chứng nhận QSD đất số S 791186 ngày 14/ 09/2001 điều chỉnh tại trang 04 giấy chứng nhận QSD đất vào ngày 27/04/2021 cho ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị H.

2. Ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị H được sử dụng các tài sản trên diện tích đất 73,2m<sup>2</sup> nhưng có nghĩa vụ thanh toán cho ông Q, bà Qu số tiền 677.000đồng .

Ông Hoàng Văn Q, bà Trần Thị Qu được nhận của ông S, bà H số tiền cây trị giá 677.000đồng.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Hoàng Văn Q, bà Trần Thị Qu phải chịu chi phí tố tụng.

4.Về án phí: Ông Hoàng Văn Q bà Trần Thị Qu phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Ông S không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

#### **NHẬN ĐỊNH TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa; Sau khi nghe ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát và sau khi nghị án, HĐXX sơ thẩm nhận định:

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Theo đơn khởi kiện của ông S về việc yêu cầu gia đình ông Q phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm, thì thấy đây là tranh chấp về dân sự, các bên không tự giải quyết được tranh chấp ông S làm đơn khởi kiện ra Toà án. Đây là vụ án tranh chấp về đất đai theo quy định tại khoản 9 Điều 26, của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 .Tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang theo quy định

tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Về tố tụng: Tòa án đã tiến hành đầy đủ trình tự thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết vụ bà H, UBND huyện C, UBND xã Th, ông U, ông C có ý kiến xin xét xử vắng mặt. Bà Qu, bà anh Tr, anh T, anh Tr vắng mặt tại phiên tòa lần 3 không có lý do, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những người trên.

[2]. Về thời hiệu khởi kiện thì thấy: Ngày 19/3/2021 ông Trần Văn S nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Văn U, sau khi chuyển nhượng ông S có xây tường vành lao thì nhà ông Q và ông S xảy ra tranh chấp, ông S có đơn đề nghị UBND xã Th về giải quyết tranh chấp thì phát hiện nhà ông Q đang sử dụng một phần diện tích đất của nhà ông S, sau nhiều lần hòa giải không giải quyết được. Ngày 15/11/2021 ông S có nộp đơn khởi kiện tại Tòa án yêu cầu gia đình ông Q trả diện tích đã sử dụng của nhà ông S. Theo quy định tại Điều 155 Bộ luật dân sự thì thời hiệu khởi kiện vẫn còn.

[3]. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ông Trần Văn S yêu cầu gia đình ông Hoàng Văn Q phải trả lại diện tích đất 73,2m<sup>2</sup> căn cứ vào kết quả đo đạc ngày 04/03/2022. Căn cứ ông S cho rằng nhà ông Q có sử dụng phần đất của gia đình ông vì diện tích đất đó nằm trong giấy chứng nhận cấp cho nhà ông do ông nhận chuyển nhượng của ông U. Ông Q không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông S và cho rằng diện tích mà ông S đang khởi kiện thì gia đình nhà ông sử dụng từ lâu. Nhà ông không lấn chiếm đất nhà ông S.

Hội đồng xét xử xét thấy: Về nguồn gốc diện tích đất gia đình ông Trần Văn S đang quản lý sử dụng là của ông Nguyễn Văn U quản lý và sử dụng thửa đất số 14, tờ bản đồ số 9, diện tích 3.102,6m<sup>2</sup> tại thôn T, xã Th. Ngày 14/9/2001, UBND huyện Lạng Giang đã cấp GCNQSD đất số S 791186 cho hộ ông Nguyễn Văn U. Quá trình sử dụng đất, đến ngày 19/3/2021, ông Nguyễn Văn U có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa đất số 14, tờ bản đồ số 9, diện tích 3.102,6m<sup>2</sup> cho ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị H. Được UBND xã Th chứng thực theo đúng quy định. Được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai điều chỉnh trang 4 GCNQSD đất mang tên ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị H theo quy định tại Điều 95 Luật đất đai năm 2013.

Về nguồn gốc sử dụng đất của gia đình ông Hoàng Văn Q: Nguồn gốc đất là do bố mẹ để lại sử dụng từ năm 1986 đến nay, năm 2011 UBND huyện Lạng Giang cấp Giấy chứng nhận cho ông Hoàng Văn Q, bà Trần Thị Qu diện tích 3280,2m<sup>2</sup> tại thửa đất số 13, tờ bản đồ số 09, địa chỉ: thôn T, xã Th, quá trình sử dụng ngày ngày 11/12/2027 ông Q, bà Qu đã tách làm 04 thửa: thửa 01 diện tích 631,4m<sup>2</sup> cho con Hoàng Thanh Tr; thửa 02 diện tích 1.063,1m<sup>2</sup> cho con Hoàng Thanh Tr g; thửa 03 diện tích 1.001,1m<sup>2</sup> cho con Hoàng Thanh T còn ông bà sử dụng thửa số 96, tờ bản đồ số 09 diện tích 586,4m<sup>2</sup> ( trong đó có 75m<sup>2</sup> đất ở và 511,4m<sup>2</sup> đất vườn) là phần



diện tích đất giáp nhà ông S. Quá trình giải quyết ông Q có trình bày giữa nhà ông và nhà ông U chưa có mốc giới cụ thể, sau khi ông S nhận chuyển nhượng thì ông có chỉ cho ông S mốc giới theo hiện trạng sử dụng đất của nhà ông, còn cụ thể ranh giới giữa hai nhà thì chưa xác định được. Ông U có trình bày sau khi được cấp giấy chứng nhận QSD đất gia đình ông cũng chỉ trồng cây bạch đàn, chưa xây dựng công trình gì trên đất. Kết quả đo đạc thực tế (do ông S và ông Q chỉ mốc giới) diện tích hộ nhà ông S đang sử dụng là 2932,4 m<sup>2</sup> ( diện tích được cấp trong giấy chứng nhận QSD đất là 3.102,6m<sup>2</sup> ), diện tích đất của nhà ông S thiếu so với diện tích được cấp trong giấy chứng nhận QSD đất là 170,2m<sup>2</sup>. Diện tích nhà ông Q là 3.404,7m<sup>2</sup> ( diện tích được cấp trong giấy chứng nhận QSD đất là 3280,2m<sup>2</sup> ) diện tích đất của nhà ông Quyền thừa so với diện tích được cấp trong giấy chứng nhận QSD đất là 124,5m<sup>2</sup>. Sau khi đo và áp chồng bản đồ năm 2000 của UBND xã Th thì diện tích sử dụng nhà ông Q có lấn sang nhà ông S có diện tích 73,2 m<sup>2</sup>. Sau khi có kết quả đo đạc thì ông S không có ý kiến, ông Q không đồng ý nhưng không có đơn đề nghị đo đạc lại.

Theo kết quả đo đạc với hiện trạng sử dụng, với diện tích đất được UBND huyện Lạng Giang giao cho gia đình ông S và gia đình ông Q thì thấy có việc nhà ông Q hiện nay đang sử dụng diện tích 73,2 m<sup>2</sup> đất nằm trong diện tích đất nhà ông S được cấp giấy chứng nhận, hiện nay nhà ông S bị thiếu đất so với diện tích được giao còn nhà ông Q thừa đất, phần diện tích đất nhà ông S thì ông Q đang trồng một số cây cối. Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Q, bà Qu và cấp cho ông S, bà H , căn cứ vào kết quả đo đạc, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, biên bản định giá tài sản, hiện trạng thực tế đang sử dụng đối chiếu với bản đồ địa chính năm 2000 và lời khai của các đương sự đều thừa nhận chưa bao giờ các gia đình xác định mốc giới giữa 02 nhà. Do đó, có đủ căn cứ để xác định 73,2m<sup>2</sup> đất tranh chấp thuộc diện tích đất của nhà ông S, bà H đã được nhà nước công nhận QSD đất năm 2021 (có sơ đồ kèm theo). Căn cứ vào Điều Điều 26; Điều 100; Điều 166; Điều 170 Luật đất đai năm 2013, yêu cầu khởi kiện của ông S có căn cứ, được chấp nhận.

Diện tích đất tranh chấp căn cứ vào sơ đồ thừa đất trong Giấy chứng nhận QSD đất số CP 639951 cấp ngày 08/10/2018 cho ông Q, bà Qu xác định diện tích đất tranh chấp là đất trồng cây lâu năm. Tại biên bản định giá xác định đất trồng cây lâu năm có giá 300.000đồng / m<sup>2</sup>, trị giá đất tranh chấp là 73,2 m<sup>2</sup> x 300.000đồng = 21.960.000đồng .

Quá trình xem xét thẩm định tại chỗ xác định trên phần đất tranh chấp hiện nay nhà ông Q đã trồng: 04 bụi giềng trồng trên 06 tháng có giá 12.000đồng; 03 cây ổi đường kính gốc từ 1-3cm có giá 3 cây x 115.000đồng = 345.000đồng; 04 cây mít nhỏ trồng từ 01 đến 2 năm có giá 4 x 60.000đồng = 240.000đồng; 01 cây nhãn đường kính 0,7- 1m có giá 80.000đồng, tổng giá trị tài sản 677.000đồng, tại Tòa án ông S đồng ý thanh toán giá trị tài sản cho ông Q, nên ông S được nhận các tài sản trên

diện tích đất tranh chấp nhưng có nghĩa vụ thanh toán cho ông Q số tiền 677.000đồng.

[4]. Các nội dung khác:

Về việc năm 2015 ông Nguyễn Văn U có lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho ông Nguyễn Tiến C , đến ngày 16/03/2021 ông U và ông C đến UBND xã Th làm thủ tục huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng năm 2015. Nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết đối với nội dung này.

Tại phiên toà ngày 02/08/2022 ông Q có trình bày phần diện tích 46,5m2 ( theo kết quả đo đạc ngày 04/03/2022 ) hiện nay ông S khởi kiện đòi gia đình ông thì phần đất này ông đòi của người khác vào năm 2021. Toà án có đi xác minh thì thể hiện, giáp đất nhà ông S là phần diện tích đất nông nghiệp của hộ ông Hoàng Văn Q, nên không có căn cứ xác định ông Q đang sử dụng đất của gia đình ông nhận đòi của người khác.

[5]. Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án ông S đã thanh toán cho Hội đồng định giá, công ty đo đạc, thẩm định số tiền 13.000.000đồng, do yêu cầu của ông S được chấp nhận nên ông Q, bà Qu phải thanh cho ông S số tiền 13.000.000đồng là phù hợp với quy định tại Điều 157; Điều 165 Bộ Luật Tố tụng dân sự.

[6]. Về án phí: Ông Q, bà Qu phải chịu án phí, theo quy định tại Điều 147 Bộ Luật Tố tụng dân sự và điểm a Khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Toà án. Ông S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[7]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên.

## **QUYẾT ĐỊNH**

1. Căn cứ áp dụng pháp luật: Áp dụng khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 157; Điều 165; Điều 227; Điều 228; Điều 271; Khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 195; Điều 189 Bộ luật dân sự.

Áp dụng Điều 26; Điều 100; Điều 166; Điều 170 Luật đất đai năm 2013

Áp dụng điểm a Khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Toà án.

2. Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn S.

2.1. Buộc ông Hoàng Văn Q, bà Trần Thị Qu trả lại cho ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị H diện tích đất 73,2m<sup>2</sup>, tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 9, diện tích 3.102,6m<sup>2</sup>, tại thôn T , xã Th, huyện Lạng Giang, được cấp giấy chứng nhận QSD

đất số S 791186 ngày 14/ 09/2001 điều chỉnh tại trang 04 giấy chứng nhận QSD đất vào ngày 27/04/2021 cho ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị H , có các cạnh: A-B là 0,25m; C-D là 1,49m; G- F là 0,93m; D-A là 40,02m; B - C là 39,34m; G - C là 13,31m; D- E là 5,5m; E- F là 13,7m ( có sơ đồ kèm theo).

2.2 Ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị H được sử dụng các tài sản trên diện tích đất 73,2m<sup>2</sup> gồm: 04 búi giềng trồng trên 06 tháng; 03 cây ổi đường kính gốc từ 1-3cm; 04 cây mít nhỏ trồng từ 01 đến 2 năm; 01 cây nhãn đường kính 0,7- 1m, nhưng có nghĩa vụ thanh toán cho ông Q, bà Qu số tiền 677.000đồng .

Ông Hoàng Văn Q, bà Trần Thị Qu được nhận của ông S, bà Hoàn số tiền cây trị giá 677.000đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật 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 bầu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi xuất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Hoàng Văn Q, bà Trần Thị Qu phải chịu chi phí tố tụng, ông Hoàng Văn Q, bà Trần Thị Qu phải hoàn trả cho ông Trần Văn S số tiền 13.000.000đồng chi phí định giá, xem xét thẩm định tại chỗ và tiền đo đạc đã nộp

Ông Trần Văn S được nhận của ông Hoàng Văn Q, bà Trần Thị Qu số tiền 13.000.000đồng là tiền chi phí định giá, xem xét thẩm định tại chỗ và tiền đo đạc trước đó đã nộp.

4. Về án phí: Ông Hoàng Văn Q, bà Trần Thị Qu phải chịu 300.000đồng án phí DSST.

Ông Trần Văn S không phải chịu án phí. Hoàn trả ông S số tiền tạm ứng án phí 1.500.000đồng đã nộp tại biên lai số 0012545 ngày 16 tháng 11 năm 2021 Tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang.

4 . Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ nhận được tổng đạt hoặc niêm yết bản án.

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 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, 7a, 7b 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.

**Nơi nhận**

- TAND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND huyện Lạng Giang;
- THADS huyện Lạng Giang;
- Các đương sự.
- Lưu

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ  
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

**Lê Thu Hà**