

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VĨNH LINH
TỈNH QUẢNG TRỊ**

Bản án số: 01/2022/DSST

Ngày: 25/02/2022

“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất”

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH LINH, TỈNH QUẢNG TRỊ**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Hoàng Văn Chung**

- Các Hội thẩm nhân dân: Bà **Lê Thị Mỹ**

Ông **Nguyễn Cao Cường**.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Trương Hồng Quang** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Linh tham gia phiên tòa: Bà **Trần Thị Lệ Quyên** - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 20/2021/TLST-DS ngày 20 tháng 7 năm 2021 về việc *“Tranh chấp quyền sử dụng đất”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2021/QĐXXST - DS ngày 10 tháng 01 năm 2021 và quyết định hoãn phiên tòa số: 02/2022/QĐHPT ngày 27/01/2022 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Trần Thanh Th, sinh 1957.

Bà Nguyễn Thị L, sinh 1958.

Đều trú tại: Khóm 5, thị trấn Bến Quan, huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị.

Do anh Trần Thanh Thy, sinh 1985.

Địa chỉ: Khóm 5, thị trấn Bến Quan, huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị.

Đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 23/6/2021). **Có mặt.**

- **Bị đơn:** Ông Mai Anh S (Mai Văn S), sinh 1970.

Bà Nguyễn Thị Ng, sinh 1977.

Đều trú tại: Khóm 5, thị trấn Bến Quan, Vĩnh Linh, Quảng Trị. **Vắng mặt.**

- **Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:** Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Hà, huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị.

Địa chỉ: Xã Vĩnh Hà, huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị. **Vắng mặt.**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 14/7/2021, và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, phía nguyên đơn trình bày: Năm 2010, vợ chồng ông Trần Thanh Th và bà Nguyễn Thị Lối (là bố mẹ đẻ anh Trần Thanh Thy) được Nhà nước cấp một diện tích đất 776 m² theo tờ bản đồ số 21; thửa đất số 218/2, mục đích sử dụng làm nhà ở và trồng cây nông nghiệp, có Giấy CNQSD đất số BB820065, cấp ngày 07/5/2010 của UBND huyện Vĩnh Linh tọa lạc tại thôn 1-5, xã Vĩnh Hà, huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị, có vị trí như sau:

+ Phía Đông giáp đất Lâm nghiệp (Bà Ng, ông S tạm sử dụng);

+ Phía Tây giáp hành lang đường Hồ Chí Minh;

- + Phía Nam giáp đất bà Nguyễn Thị Ng, ông Mai Văn S;
- + Phía Bắc giáp đất Lâm nghiệp do UBND xã Vĩnh Hà quản lý.

Sau khi được cấp đất, vợ chồng ông Trần Thanh Th và bà Nguyễn Thị L chưa có điều kiện làm nhà ở. Nay chuẩn bị làm nhà thì phát hiện vợ chồng ông bà Mai Văn S và Nguyễn Thị Ng lấn chiếm đất trồng cây tràm lên một phần diện tích đất của gia đình ông bà khoảng hơn 300 m². Sau khi phát hiện sự việc ông Mai Văn S và bà Nguyễn Thị Ng lấn chiếm bất hợp pháp diện tích đất trên thì vợ chồng ông bà đã yêu cầu ông S, bà Ng chấm dứt hành vi lấn chiếm đất đã trồng tràm và trả lại diện tích đất lấn chiếm cho gia đình ông bà nhưng ông S, bà Ng không đồng ý. Do đó, ông Trần Thanh Th và bà Nguyễn Thị Lới đã khiếu nại lên UBND xã Vĩnh Hà và UBND thị trấn Bến Quan. Đến ngày 04/6/2021 và ngày 14/6/2021, chính quyền xã Vĩnh Hà và thị trấn Bến Quan, đã tiến hành hòa giải nhưng cả hai lần ông Mai Văn S và bà Nguyễn Thị Ng vắng mặt không có lý do.

Vì vậy, ông Trần Thanh Th và bà Nguyễn Thị Lới đã khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Linh giải quyết buộc vợ chồng ông Mai Văn S và bà Nguyễn Thị Ng phải giải tỏa cây tràm và trả lại diện tích đất đã lấn chiếm bất hợp pháp trên 300 m² cho vợ chồng ông bà.

Sau khi có kết quả đo đạc thẩm định tại chỗ ngày 07/9/2021, thực tế diện tích đo đạc hiện trạng có kết quả 420m² giảm 356m² so với diện tích được cấp 776m² trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Th, bà Lới. (Trong đó thực trạng sử dụng theo bản đồ chính quy và sơ đồ thửa đất là 740m², phần đất tranh chấp thực tế có kết quả là 320m²). Anh Thy đại diện cho nguyên đơn đồng ý với kết quả đo đạc và hiện trạng sử dụng thực tế, chỉ yêu cầu phía ông S, bà Ng trả lại phần diện tích đất đang bị lấn chiếm trồng tràm là 320m². Anh Thy đồng ý sử dụng số lượng cây tràm và bồi thường giá trị cây tràm có trên đất theo kết quả định giá, còn diện tích thiếu 36m² gia đình anh có trách nhiệm sẽ liên hệ cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai để điều chỉnh lại cho phù hợp thực tế sử dụng.

Phía ông Mai Anh S và bà Nguyễn Thị Ng trình bày: Vợ chồng ông, bà viết đơn lên Nông trường Quyết Thắng để xin đất làm nhà tại vườn bạch đàn của Nông trường, tiền gốc bạch đàn ông bà phải trả, còn đất thì Lãnh đạo Nông trường đã về đo và có sơ đồ đầy đủ và có xác nhận của giám đốc Nông trường về diện tích đất trên. Gia đình ông bà có nhận chuyển nhượng của ông Trần Thanh Th và bà Nguyễn Thị Lới một phần diện tích đất đã được cấp giấy tờ đầy đủ theo diện tích sử dụng. Diện tích đất từ đường dân sinh 15, một bên chiều dài 36.2 mét; một bên 37 mét; phía sau lưng có con đường rộng 04 mét rồi đến phần đất của ông bà (ông S bà Ng) xin Nông trường để làm nhà. Vì vậy, nếu gia đình bà Lới muốn chiếm đất qua đường và vườn đất của chúng tôi thì lên Nông trường mà kiện. Không liên quan đến đất của gia đình bà Ng, S. Ông bà không có thời gian để đi giải quyết.

Tại bản ý kiến và các tài liệu có trong hồ sơ đại diện Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Hà trình bày: Việc cấp giấy CNQSD đất của ông Trần Thanh Th và bà Nguyễn Thị Lới tại thửa đất số 218/2; tờ bản đồ số 21 năm 2010 là đúng theo quy định của pháp luật. Diện tích được cấp cho ông Trần Thanh Th và bà Nguyễn Thị Lới tại thực địa sử dụng phù hợp với bản đồ chính quy, việc ông Mai Anh S và bà Nguyễn Thị Ng đang trồng tràm trên phần diện tích đất rộng trong đó có phần diện tích đất đã được cấp giấy CNQSD đất cho ông Th và bà Lới (phần đất đang tranh chấp 320m²) và diện tích đất xung quanh ông S và bà Ng đang trồng tràm là trên diện

tích đất của UBND xã quản lý chưa cấp cho ông S, bà Ng. Vì vậy, ông Th, bà Lới kiện đòi lại diện tích đất bị lấn chiếm là phù hợp.

Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

Về việc chấp hành pháp luật của những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến tại phiên tòa những người tiến hành tố tụng và nguyên đơn tuân Th đúng quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng Điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, Điều 165; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 100, khoản 1 và khoản 10 Điều 12, khoản 5 và khoản 7 Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Khoản 1, khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 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, lệ phí, xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Trần Thanh Th và bà Nguyễn Thị L. Buộc ông Mai Văn S, bà Nguyễn Thị Ng trả lại cho ông Trần Thanh Th, bà Nguyễn Thị L diện tích đất 320 m² (chiều dài 16m, chiều rộng 20m có tứ cận theo sơ đồ đo đạc thẩm định tại chỗ ngày 07/9/2021) và chấp nhận ý kiến của phía nguyên đơn được sử dụng và khai thác số lượng trầm trên 01 năm tuổi có trên 320m² đất và tự nguyện bồi thường 456.192 đồng giá trị cây trồng trên phần đất tranh chấp cho ông Mai Văn S, bà Nguyễn Thị Ng theo kết quả định giá ngày 07/9/2021 của Hội đồng định giá tài sản huyện Vĩnh Linh.

Các bên đương sự phải chịu án phí DSST và chi phí thẩm định, định giá theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về Th tục tố tụng: Bị đơn ông Mai Văn S và bà Nguyễn Thị Ng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do, phía UBND xã Vĩnh Hà có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ Điểm b khoản 2 Điều 227, điều 328 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông S, bà Ng và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Phần đất tranh chấp tọa lạc tại xã Vĩnh Hà, huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị và bị đơn bà Nguyễn Thị Ng, ông Mai Văn S có nơi cư trú tại huyện Vĩnh Linh. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Linh theo quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về quan hệ tranh chấp: Theo đơn khởi kiện của ông Trần Thanh Th, bà Nguyễn Thị Lới cho thấy, đây là vụ kiện: “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo quy định tại Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015.

[4] Về nội dung vụ kiện: Phần đất đang tranh chấp theo đo đạc thực tế thuộc thửa 218/2, tờ bản đồ số 21 có diện tích 740m² (trong đó có 320m² tranh chấp với ông S, bà Ng) của ông Trần Thanh Th, bà Nguyễn Thị Lới đứng tên quyền sử dụng đất, tọa lạc tại thôn 1/5, xã Vĩnh Hà, huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị hiện do ông Trần Thanh Th, bà Nguyễn Thị L đang quản lý, sử dụng. Đất có tứ cận như sau:

+ Phía Đông giáp đất Lâm nghiệp dài 20m;

- + Phía Tây giáp hành lang đường Hồ Chí Minh dài 20m;
- + Phía Nam giáp đất bà Nguyễn Thị Ng dài 36.2m;
- + Phía Bắc giáp đất Lâm nghiệp do UBND xã Vĩnh Hà quản lý dài 37m.

Qua thẩm tra chứng cứ chứng minh giữa hai bên đương sự, những tài liệu có trong hồ sơ, ý kiến của đại diện UBND xã Vĩnh Hà và theo kết quả đo đạc thực tế. Hội đồng xét xử thấy rằng: Phần đất hai bên đương sự tranh chấp là phần đất có diện tích 320 m², nằm trong diện tích đất đã được cấp cho ông Trần Thanh Th, bà Nguyễn Thị L. Trên đất có cây tràm mới trồng hơn một năm tuổi. Ông Mai Văn S, bà Nguyễn Thị Ng có trình nộp các loại giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, giấy tờ do Nông trường Quyết Thắng ký xác nhận. Nhưng trong tất cả các tài liệu trên đã thể hiện rõ ràng, phần đất ông bà được giao làm nhà ở (mà hiện trạng đang trồng cây tràm được 01 năm tuổi) nằm ngoài diện tích đất đã được cấp cho ông bà Th, Lới.

Căn cứ vào kết quả đo đạc để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và kết quả thẩm định tại chỗ ngày 07/9/2021, HĐXX thấy rằng: Việc ông Trần Thanh Th và bà Nguyễn Thị Lới khởi kiện yêu cầu ông Mai Văn S, bà Nguyễn Thị Ng trả lại quyền sử dụng đất 320 m² tại thửa đất 218/2, tờ bản đồ 21 có tứ cận:

- + Phía Đông giáp đất Lâm nghiệp có chiều rộng 20m;
- + Phía Tây giáp phần đất ông Trần Thanh Th chiều rộng 20m;
- + Phía Nam giáp đất bà Nguyễn Thị Ng, ông Mai Văn S chiều dài 16m;
- + Phía Bắc giáp đất Lâm nghiệp do UBND xã Vĩnh Hà quản lý dài 16m.

(Có sơ đồ kèm theo)

Việc ông Th, bà Lới khởi kiện yêu cầu ông S, bà Ng trả lại quyền sử dụng đất 320 m² là có căn cứ, nên lời trình bày của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận. Riêng phần tổng diện tích đo đạc thực tế 740m² thiếu 36m² so với cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (776m²) theo như lời phía nguyên đơn trình bày: Gia đình đồng ý với kết quả đo đạc thực tế sử dụng ngày 07/9/2021 nó phù hợp với sơ đồ đồ cấp giấy CNQSD đất và bản đồ chính quy của xã, nên gia đình có trách nhiệm tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh lại diện tích đất theo thực tế sử dụng. Phía gia đình ông Trần Thanh Th, bà Nguyễn Thị Lới đồng ý sử dụng và khai thác số lượng tràm trên 01 năm tuổi có trên 320m² đất và tự nguyện bồi thường trị giá cây tràm 01 năm tuổi trồng trên phần đất tranh chấp 320m² cho ông Mai Văn S, bà Nguyễn Thị Ng có giá trị 456.192 đồng theo kết quả định giá ngày 07/9/2021 của Hội đồng định giá tài sản huyện Vĩnh Linh, HĐXX thấy rằng: Đây là nguyện vọng chính đáng và phù hợp cần chấp nhận.

[5] Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[6] Về chi phí thẩm định và định giá: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên phía bị đơn ông Mai Văn S, bà Nguyễn Thị Ng phải chịu chi phí thẩm định tại chỗ là 4.000.000đ; chi phí định giá tài sản là 4.000.000 đồng. Ghi nhận bà Nguyễn Thị L, ông Trần Thanh Th đã nộp xong. Ông Mai Văn S, bà Nguyễn Thị Ng phải hoàn trả cho ông Trần Thanh Th, bà Nguyễn Thị L số tiền 8.000.000đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ Điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; Điều 165; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 100; khoản 1 và khoản 10 Điều 12; khoản 5 và khoản 7 Điều 166; Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Khoản 1, khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 của 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, lệ phí, xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Thanh Th, bà Nguyễn Thị L buộc bị đơn ông Mai Văn S (Mai Anh S), bà Nguyễn Thị Ng trả lại cho ông Trần Thanh Th, bà Nguyễn Thị Lối tổng diện tích đất là 320 m² tại thửa đất 218/2, tờ bản đồ 21 tọa lạc ở thôn 1/5, xã Vĩnh Hà, huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị trên đất có số cây tràm trên 01 năm tuổi có vị trí như sau:

+ Phía Đông giáp đất Lâm nghiệp (bà Ng, ông S đang tạm sử dụng) có chiều rộng 20m (kéo từ điểm 01 đến điểm 02);

+ Phía Tây giáp đất ông Trần Thanh Th, bà Nguyễn Thị L có chiều rộng 20m (kéo từ điểm 03 đến điểm 06);

+ Phía Nam giáp đất bà Nguyễn Thị Ng, ông Mai Văn S có chiều dài 16m (kéo từ điểm 02 đến điểm 03);

+ Phía Bắc giáp đất Lâm nghiệp do UBND xã Vĩnh Hà quản lý có chiều dài 16m (kéo từ điểm 01 đến điểm 06).

(Kèm theo sơ đồ thẩm định đo đạc ngày 07/9/2021).

Giao cho ông Trần Thanh Th và bà Nguyễn Thị L sử dụng và khai thác số lượng cây tràm trên 01 năm tuổi, trồng trên phần diện tích đất tranh chấp 320m² có trị giá: 456.192 đồng. Ông Trần Thanh Th, bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ phải bồi thường trị giá cây tràm trên 01 năm tuổi có trên phần đất 320m² cho ông Mai Văn S và bà Nguyễn Thị Ng số tiền là: 456.192 đồng.

Ông Trần Thanh Th và bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký biến động quyền sử dụng đất để phù hợp với thực tế sử dụng của gia đình.

2. Về án phí: Ông Mai Văn S, bà Nguyễn Thị Ng phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông Trần Thanh Th, bà Nguyễn Thị Lối phải chịu 300.000 đồng tiền án phí DSSS được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0000556 ngày 16/7/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Linh. Ông Trần Thanh Th, bà Nguyễn Thị L đã nộp đủ án phí DSST.

3. Về chi phí thẩm định và định giá: Buộc ông Mai Văn S, bà Nguyễn Thị Ng phải hoàn trả cho ông Trần Thanh Th, bà Nguyễn Thị L số tiền 8.000.000đ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành xong.

4. Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Những người vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết hợp lệ.

Trong 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 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Trị;
- VKSND h Vĩnh Linh;
- Chi cục THADS Vĩnh Linh;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Hoàng Văn Chung

