

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BA ĐỒN
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Bản án số: 15/2022/TCDS-ST

Ngày 20 - 7 - 2022

“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BA ĐỒN
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Thị Hà

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hoàng Công Nghĩa và ông Hoàng Đình Thi.

Thư ký Tòa án ghi Biên bản phiên tòa: Bà Phạm Thị Kiều Phương - Cán bộ
Tòa án nhân dân thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã B tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn
Thái - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã B, xét xử sơ
thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 61/2021/TLST-TCDS ngày 10 tháng 11 năm
2021 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số
08/2022/QĐST-TCDS ngày 09 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Bà Hoàng Nữ Tú O, sinh năm 1982 và ông Lê Anh T, sinh
năm 1978

Nơi cư trú: Khu phố 6, phường B, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

2. *Bị đơn*: Ông Trần Đình P, sinh năm 1979 và bà Phạm Thị H, sinh năm
1981

Nơi cư trú: Tổ dân phố T, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt.

NHẬN THẤY:

*Tại đơn khởi kiện ngày 08/10/2021 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn
bà Hoàng Nữ Tú O và ông Lê Anh T trình bày:*

Năm 2021, vợ chồng ông bà mua lại thửa đất số 941, tờ bản đồ số 15 tại Tổ
dân phố Tiên Phong, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình của ông Phạm Ngọc K và
bà Trần Thị Hồng T. Diện tích thửa đất là 136,0m², trong đó đất ở 100,0m², đất
trồng cây hàng năm 36,0m². Phía Nam và phía Tây giáp với thửa đất 942, tờ bản đồ

số 15 tại Tổ dân phố T, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình của ông Trần Đình P và bà Phạm Thị H. Hiện tại thửa đất của ông bà đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 423743 ngày 10/5/2021 mang tên hai vợ chồng. Đến tháng 8/2021, gia đình ông P, bà H xây 02 đường phân chia ranh giới (01 đường phía Nam và 01 đường phía Tây thửa đất 941) giữa thửa đất 941 của vợ chồng ông, bà và thửa đất 942 của vợ chồng ông P, bà H. So sánh giữa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Bản đồ địa chính với thực tế thì ông bà thấy vợ chồng ông P, bà H đã xây dựng lấn chiếm đất của vợ chồng ông, bà cụ thể: Phía Nam lấn một dải đất dài 25m trong đó mép trước có bề ngang 0,32m kéo dài cho đến mép sau cũng có bề ngang hơn 01m và đường ranh giới phía Tây lấn đất của ông bà một dải đất dài khoảng 5,5m, chiều ngang khoảng 40cm. Tổng diện tích đất mà vợ chồng ông P, bà H đã lấn chiếm của ông, bà là khoảng 30m². Vợ chồng ông, bà cũng đã trao đổi với ông P, bà H nhưng ông P, bà H không công nhận nên vợ chồng ông, bà đã làm đơn gửi đến Ủy ban nhân dân phường Q hòa giải nhưng không thành. Vì vậy, vợ chồng ông, bà khởi kiện đến Tòa án yêu cầu ông P, bà H tháo dỡ toàn bộ 02 đường ranh giới đã xây, trả lại toàn bộ diện tích đất đã lấn chiếm cho vợ chồng ông, bà.

Bị đơn bà Phạm Thị H trình bày:

Nguồn gốc thửa đất 941, tờ bản đồ số 15 tại Tổ dân phố T, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình là của bà Ngô Thị T (mẹ anh P) chuyển nhượng cho vợ chồng bà, sau này vợ chồng bà đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Phạm Ngọc K và bà Trần Thị Hồng T: Chiều rộng (mặt tiền) 4,26m, chiều dài 25m. Sau này ông K, bà T đã chuyển nhượng lại cho bà Hoàng Nữ Tú O và ông Lê Anh T. Nay vợ chồng bà O, ông T khởi kiện cho rằng vợ chồng bà đã xây dựng đường ranh giới lấn chiếm đất của bà O, ông T là không đúng, đề nghị cơ quan có thẩm quyền tiến hành đo đạc, thẩm định tại chỗ để xác định ranh giới đất cho hai bên.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành hòa giải để các bên đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án nhưng không có kết quả.

Ngày 13/01/2022, bà Hoàng Nữ Tú O có đơn yêu cầu Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ đối với thửa đất số 941, tờ bản đồ số 15 tại Tổ dân phố T, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình của vợ chồng ông, bà mà hiện nay hai bên đang tranh chấp.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/4/2022, kết quả cho thấy:

Thửa đất số 941, tờ bản đồ số 15 tại Tổ dân phố T, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình: có cạnh phía Bắc giáp với đường giao thông đi vào nhà bà Thận dài 25m; cạnh phía Nam giáp với nhà ông P, bà H dài 25m; cạnh phía Đông giáp với đường giao thông dài 4,26m; cạnh phía Tây giáp với chủ sử dụng đất là ông P, bà H dài 6,91m. Tổng diện tích của thửa đất 941 là 136,0m². Trong đó diện tích đất lấn chiếm của cạnh phía Nam có chiều dài 25m và chiều rộng 1,6m. Tổng diện tích đất bị lấn chiếm là 40m². Tất cả các góc của thửa đất 941 đã được cắm mốc xác định tại thực địa.

Hiện tại trên thửa đất số 941 đã xây 01 tường rào về phía Nam bằng bờ lô cao 30cm, dài 24m, xây thô, chưa tô hom và 01 tường rào về phía Tây bằng bờ lô cao 30cm, dài 5,5m, xây thô, chưa tô hom. Ngoài ra trên thửa đất còn có trồng 01 cây mung, 01 cây xoài và 01 cây đa.

Tại phiên toà, phía nguyên đơn bà O, ông T vẫn giữ nguyên quan điểm và yêu cầu của mình, đề nghị ông P, bà H tháo dỡ hàng rào đã xây trả lại đất lấn chiếm cho ông bà.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật. Nguyên đơn tuân thủ nghiêm chỉnh sự triệu tập của Tòa án, thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình, bị đơn ông Phương, bà H mặc dù được triệu tập nhiều lần nhưng không chấp hành theo giấy triệu tập của Tòa gây khó khăn cho quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa hôm nay, ông P, bà H vắng mặt nhưng đã được triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vắng mặt không rõ lý do. Vì vậy, đề nghị căn cứ vào khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự xét xử vắng mặt ông Trần Đình P và bà Phạm Thị H.

- Về mặt nội dung: Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 105, Điều 115, Điều 163, Điều 166, Điều 175, Điều 176 Bộ luật Dân sự; các Điều 166, Điều 203 Luật đất đai, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Nữ Tú O và ông Lê Anh T, buộc ông Trần Đình P và bà Phạm Thị H tháo dỡ toàn bộ hàng bờ lô đã xây trên thửa đất số 941, tờ bản đồ số 15 tại Tổ dân phố T, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình của vợ chồng bà O, ông T, trả lại diện tích đất bị lấn chiếm là 40m² cho bà O, ông T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

- Về thẩm quyền: Nguyên đơn bà Hoàng Nữ Tú O và ông Lê Anh T có đơn khởi kiện về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với vợ chồng ông Trần Đình P và bà Phạm Thị Hà. Hiện tại ông P, bà H đang có hộ khẩu thường trú tại phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Vì vậy, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Quảng Bình.

- Về sự vắng mặt của bị đơn: Ông Trần Đình P và bà Phạm Thị H vắng mặt tại phiên tòa nhưng xét thấy, Tòa án nhân dân thị xã B đã triệu tập hợp lệ hai lần nhưng ông P, bà H vắng mặt không rõ lý do. Vì vậy, căn cứ vào khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự xét xử vụ án vắng mặt ông P, bà H.

[2] Về nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Quá trình giải quyết vụ án, bà O, ông T cho rằng nguồn gốc thửa đất số 941, tờ bản đồ số 15 tại Tổ dân phố T, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình là do vợ chồng ông, bà nhận chuyển nhượng của ông Phạm Ngọc K và bà Trần Thị Hồng T, có diện tích là 136,0m², trong đó đất ở 100,0m², đất trồng cây hàng năm 36,0m². Tuy nhiên, hiện nay ông P, bà H đã xây 02 hàng bờ lô (01 hàng về phía Nam và một hàng về phía Tây) trên thửa đất 941 của ông, bà nên đã lấn chiếm đất của ông bà, còn bà H trình bày, việc bà O, ông T cho rằng vợ chồng bà đã xây dựng đường ranh giới lấn chiếm đất của bà O, ông T là không đúng, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết.

Qua xem xét các tài liệu chứng cứ đã thu thập được thấy rằng: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 423743 ngày 10/5/2021, vợ chồng bà O, ông T được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 941, tờ bản đồ số 15 tại Tổ dân phố T, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình, có diện tích 136,0m², trong đó đất ở 100,0m², đất trồng cây hàng năm 36,0m². Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/4/2022, kết quả cũng thể hiện thửa đất số 941, tờ bản đồ số 15 tại Tổ dân phố T, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình có tổng diện tích đất là 136,0m², trong đó cạnh phía Bắc giáp với đường giao thông đi vào nhà bà T dài 25 m; cạnh phía Nam giáp với nhà ông P, bà H dài 25m; cạnh phía Đông giáp với đường giao thông dài 4,26m; cạnh phía Tây giáp với chủ sử dụng đất là ông P, bà H dài 6,91m. Mặt khác, tại Biên bản lấy lời khai ngày

13/01/2022, bà H cũng trình bày thửa đất số 941, tờ bản đồ số 15 tại Tổ dân phố T, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình trước đây vợ chồng bà chuyển nhượng cho vợ chồng ông K, bà T với chiều rộng dài 4,26m, chiều dài 25m. Như vậy, lời khai của bà H hoàn toàn đúng như Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ về hiện trạng thửa đất số 941 của vợ chồng bà O, ông T. Tuy nhiên, qua xem xét thẩm định tại chỗ thì hiện nay ông P, bà H đã xây hai hàng bờ lô làm đường ranh giới trên thửa đất số 941 của vợ chồng bà O, ông T (01 hàng về phía Nam và một hàng về phía Tây) lấn chiếm diện tích 40m² đất của bà O, ông T. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của bà O, ông T là hoàn toàn có căn cứ, cần buộc ông P, bà H tháo dỡ toàn bộ hàng bờ lô đã xây làm ranh giới trái phép trên thửa đất số 941 của bà O, ông T, trả lại 40m² đất đã lấn chiếm và di dời 01 cây xoài, 01 cây mung và 01 cây đa đi nơi khác, trả lại nguyên hiện trạng diện tích đất thửa đất số 941, tờ bản đồ số 15 tại tổ dân phố T, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà O, ông T.

[3] Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền chi phí cho việc xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án bà O, ông T đã nộp số tiền trên để chi phí cho việc xem xét thẩm định tại chỗ. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên căn cứ vào khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 Bộ luật Tố tụng Dân sự, xử buộc ông Trần Đình P và bà Phạm Thị H phải nộp 3.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ để trả lại cho bà O, ông T là hoàn toàn phù hợp.

[4] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Trần Đình P và bà Phạm Thị H phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm để sung vào công quỹ Nhà nước. Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho bà Hoàng Nữ Tú O và ông Lê Anh T theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Các Điều 105, Điều 115, Điều 163, Điều 166, Điều 175 và Điều 176 Bộ luật Dân sự; các Điều 166, Điều 170 và Điều 203 Luật Đất đai; 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Xét xử vụ án vắng mặt ông Trần Đình P và bà Phạm Thị H.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Nữ Tú O và ông Lê Anh T, buộc ông Trần Đình P và bà Phạm Thị H phải tháo dỡ toàn bộ hàng rào đã xây làm ranh giới trái phép trên thửa đất số 941 của bà O, ông T, trả lại 40m² đất đã lấn chiếm và di dời 01 cây xoài, 01 cây mung và 01 cây đa đi nơi khác, trả lại nguyên hiện trạng diện tích đất của thửa đất số 941, tờ bản đồ số 15 tại tổ dân phố T, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà O, ông T.

Tứ cận thửa đất số 941, tờ bản đồ số 15 tại Tổ dân phố T, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình của bà O, ông T như sau:

Cạnh phía Bắc giáp với đường giao thông đi vào nhà bà Thận dài 25m; cạnh phía Nam giáp với nhà ông P, bà H dài 25m; cạnh phía Đông giáp với đường giao thông dài 4,26m; cạnh phía Tây giáp với chủ sử dụng đất là ông P, bà H dài 6,91m. Tổng diện tích đất của thửa đất số 941, tờ bản đồ số 15 tại Tổ dân phố T, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình đã cấp cho ông T, bà O là 136,0m². Tất cả các góc của thửa đất 941 đã được cắm mốc xác định tại thực địa.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Đình P và bà Phạm Thị H phải nộp 3.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ để trả lại cho bà Hoàng Nữ Tú O và ông Lê Anh T.

4. Về án phí: Buộc ông Trần Đình P và bà Phạm Thị H phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự để sung vào công quỹ nhà nước. Trả lại cho bà Hoàng Nữ Tú O và ông Lê Anh T số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) đã nộp trước đây tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003275, ngày 05/11/2021.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (đối với người có mặt) và trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án của Tòa án (đối với người vắng mặt).

“Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự”.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Bình;
- VKSND thị xã B;
- Chi cục THADS thị xã B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

Tưởng Thị Hà