

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN HV  
TP. ĐN**

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

Bản án số: 56/2022/DS-ST

Ngày: 28-11-2022

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HV THÀNH PHỐ ĐN**

**- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Phú Đạt.**

**Các Hội thẩm nhân dân: Bà Lê Thị H.**

**Bà Nguyễn Thị Thủy.**

**- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Đình Nam – Thư ký Tòa án nhân dân huyện HV, thành phố ĐN.**

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện HV, thành phố ĐN tham gia phiên tòa: Ông Trương Công Hòa - Kiểm sát viên.**

Trong ngày 28 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện HV, thành phố ĐN xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 23/2021/TLST- DS ngày 03/3/2021 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 52/2022/QĐXX-ST ngày 19 tháng 8 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số: 62/2022/QĐST-DS ngày 31 tháng 8 năm 2022, Quyết định tạm ngưng phiên tòa số: 105/2022/QĐST-DS ngày 16 tháng 9 năm 2022 và Thông báo mở lại phiên tòa số: 02/TB-TA ngày 14 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện HV, thành phố ĐN, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

+ Ông Đỗ Hữu M, sinh năm: 1961 và bà Dương Thị T H, sinh năm: 1962. Cùng địa chỉ: Thôn TL, xã HN, huyện HV, thành phố ĐN. Ông M có mặt, bà H vắng mặt

+ Ông Đỗ Hữu T, sinh năm: 1966 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1970. Cùng địa chỉ: Thôn TL, xã HN, huyện HV, thành phố ĐN. Ông T có mặt, bà H vắng mặt

**- Bị đơn: Ông Đỗ Hữu D, sinh năm: 1971. Địa chỉ: Thôn TL, xã HN, huyện HV, thành phố ĐN. Có mặt**

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

+ Bà Đỗ Thị Ngọc A, sinh năm: 1989. Địa chỉ: Tổ 91, phường HK, quận TK, thành phố ĐN. Có đơn xin xét xử vắng mặt

+ Ông Đỗ Hữu T, sinh năm: 1993. Địa chỉ: Thôn TL, xã HN, huyện HV, thành phố ĐN. Có đơn xin xét xử vắng mặt

+ Bà Đỗ Thị Ngọc Diệp, sinh năm: 1991. Địa chỉ: Tổ 32, phường HCB, quận HC, thành phố ĐN. Có đơn xin xét xử vắng mặt

+ Ông Đỗ Hữu H, sinh năm: 1993 và ông Đỗ Hữu P, sinh năm: 1996. Địa chỉ: Thôn TL, xã HN, huyện HV, thành phố ĐN. Có đơn xin xét xử vắng mặt

+ Bà Nguyễn Thị Bích T. Địa chỉ: Thôn PH 2, xã HN, huyện HV, thành phố ĐN. Có đơn xin xét xử vắng mặt

+ Ngân hàng NN&PT NT VN. Trụ sở: Số 2 đường LH, phường TC, quận BĐ, thành phố HN. Chi nhánh huyện HVN ĐN. Địa chỉ: Thôn DL, xã HP, huyện HV, thành phố ĐN – Phòng giao dịch HN. Địa chỉ: Thôn DL, xã HP, huyện HV, thành phố ĐN. Vắng mặt

+ UBND xã HN, huyện HV. Trụ sở: Thôn TNT, xã HN, huyện HV, thành phố NND. Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn T – Chức vụ: Chủ tịch. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn T – Chức vụ: Công chức địa chính xã HN (Theo Giấy ủy quyền số: 02/GUQ-UBND ngày 24/11/2022). Có mặt

+ Bà Lê Thị Kim C, sinh năm: 1972. Địa chỉ: Thôn TL, xã HN, huyện HV, thành phố ĐN. Có mặt

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\* Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa các nguyên đơn thống nhất trình bày:** Nguyên gia đình chúng tôi có một mảnh đất trong vườn rào giáp với bờ rào Bệnh xá xã HN có nguồn gốc là do ông bà, cha mẹ chúng tôi đã khai phá hoàn toàn từ những năm 1950. Chúng tôi cho vợ chồng ông Nguyễn T và bà Nguyễn Thị Bích T thuê để làm cơ sở xay xát gạo và ép dầu. Sau đó, ông Đỗ Hữu D mua lại cơ sở dịch vụ này của ông T, bà T và tiếp tục thuê đất của gia đình chúng tôi để hoạt động từ năm 2001 đến nay. Nay chúng tôi có nhu cầu lấy lại lô đất nêu trên thì ông D, bà C không đồng ý và cho rằng lô đất này ông D khai hoang. Vì vậy, chúng tôi yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Đỗ Hữu D và bà Lê Thị Kim C trả lại cho ông Đỗ Hữu M và bà Dương Thị T H khoảng 20m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 369, tờ bản đồ số 18, diện tích 495 m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H799561 do UBND huyện HV cấp ngày 05/3/1996 đứng tên hộ ông Đỗ Hữu M.

- Buộc ông Đỗ Hữu D và bà Lê Thị Kim C trả lại cho ông Đỗ Hữu T và bà Nguyễn Thị H khoảng 55m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 367, tờ bản đồ số 18, diện tích 233 m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H799817 do UBND huyện HV cấp ngày 05/3/1996 đứng tên hộ ông Đỗ Hữu T. Tài sản này hiện đang được thế chấp tại Ngân hàng Agribank - Chi nhánh huyện HVN – Phòng giao dịch HN.

- Buộc ông Đỗ Hữu D và bà Lê Thị Kim C tháo dỡ toàn bộ công trình trên phần diện tích đất khoảng 75m<sup>2</sup> đang sử dụng của chúng tôi.

**Quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn trình bày bổ sung:** Chúng tôi được ba mẹ chia lại mảnh vườn trong đó ông Đỗ Hữu M thuộc thửa đất số 18, ông Đỗ Hữu T thuộc thửa đất số 45; tờ bản đồ hiện trạng số 414. Trong quá trình sử dụng, nhà nước từng tiến hành đo đạc nhiều lần, theo sơ đồ cũ thửa đất ông Đỗ Hữu M là thửa số 369, diện tích 495m<sup>2</sup>; thửa đất của ông Đỗ Hữu T là thửa số 367, diện tích 233m<sup>2</sup>. Đến năm 1999, nhà nước tiến hành đo đạc lại theo bản đồ kỹ thuật số để quản lý chính xác hiện trạng thì bản đồ quản lý tài nguyên của thành phố ghi thửa đất của ông Đỗ Hữu M là 293, diện tích 576m<sup>2</sup>; thửa đất ông Đỗ Hữu T là 289, diện tích 205,4m<sup>2</sup>. Khi nhà nước đo đạc giải tỏa

đền bù đường DH2, thửa đất của ông Đỗ Hữu M là thửa đất số 18, tờ bản đồ số 414, diện tích 497,8m<sup>2</sup> còn thửa đất của ông Đỗ Hữu T số 45, tờ bản đồ số 414, diện tích 298,5m<sup>2</sup>. Việc thay đổi hiện trạng chúng tôi đều nhất trí với quyết định của cơ quan nhà nước. Vì vậy, phần đất bị đơn chiếm đoạt nằm trong phần diện tích đất đai của chúng tôi theo các bản đồ hiện trạng của nhà nước có tính chất pháp lý được công nhận. Nếu phần đất đó có nằm ngoài giấy chứng nhận thì vẫn nằm trong phần vườn được công nhận của chúng tôi hiện nay.

Đến ngày 26/7/2022, ông Đỗ Hữu M thay đổi yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án buộc bị đơn ông Đỗ Hữu D và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim C hoàn trả phần diện tích đất là 1,1m<sup>2</sup> theo sơ đồ đo đạc mà Tòa án đã trưng cầu giám định. Đồng ý với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND xã HN về việc buộc ông Đỗ Hữu D và bà Lê Thị Kim C tháo dỡ công trình trên diện tích 32m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 368, tờ bản đồ số 18 do UBND xã HN đang quản lý.

Đến ngày 26/7/2022, ông Đỗ Hữu T thay đổi yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án buộc bị đơn ông Đỗ Hữu D và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim C hoàn trả phần diện tích đất là 27,7m<sup>2</sup> theo sơ đồ đo đạc mà Tòa án đã trưng cầu giám định. Đồng ý với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND xã HN về việc buộc ông Đỗ Hữu D và bà Lê Thị Kim C tháo dỡ công trình trên diện tích 32m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 368, tờ bản đồ số 18 do UBND xã HN đang quản lý.

Đối với Chứng thư định giá số 5220132/CT-BTCVALUATION của Công ty cổ phần thẩm định giá và dịch vụ tài chính BTC MT thì nguyên đơn thống nhất và không có ý kiến gì.

**\* Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn ông Đỗ Hữu D trình bày:** Nguyên trước đây, chúng tôi có thuê lại của bà Nguyễn Thị Bích T phần đất để sử dụng làm cơ sở xây xát. Phần đất này của bà Thu thuê của ông Đỗ Hữu T và ông Đỗ Hữu M. Sau đó, ông Đỗ Hữu T đã lấy lại phần đất này để làm xưởng mộc và chúng tôi đã trả phần đất đó theo yêu cầu của ông T. Phần hiện trạng đất đang đặt máy xây xát nguyên trước đây là bờ rào của Trạm y tế xã HN đã xây dựng. Sau đó, Trạm y tế xã HN thu gọn diện tích và chúng tôi đã khai hoang, sử dụng tính đến nay đã 21 năm. Trên thửa đất khai hoang còn một số di tích của Trạm y tế để lại như khuôn viên giếng nước, buồng tắm nam nữ; tất cả đều nằm trong phần diện tích hiện nay tôi quản lý. Theo tôi được biết, phần diện tích đất này mà tôi khai hoang có số thửa 368, diện tích 32m<sup>2</sup>.

Quá trình tham gia tố tụng bị đơn ông Đỗ Hữu D đồng ý trả lại cho ông Đỗ Hữu M phần diện tích 1,1m<sup>2</sup>, trả cho ông Đỗ Hữu T phần diện tích 27,7m<sup>2</sup> theo sơ đồ đo đạc mà Tòa án đã trưng cầu giám định. Đối với phần diện tích còn lại 32m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 368, tờ bản đồ số 18 thì do vợ chồng chúng tôi khai hoang và quản lý từ năm 2000 đến nay chưa đăng ký với cơ quan nhà nước nên không thống nhất với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND xã HN về việc buộc tháo dỡ công trình trên đất. Tuy nhiên, UBND xã có văn bản đề nghị tháo dỡ thì phải đền bù tài sản trên đây cho vợ chồng chúng tôi. Vợ chồng chúng tôi đồng ý trả đất cho ông M và ông T theo đúng tọa độ đo đến đâu trả đến đó. Riêng phần diện tích còn lại 32m<sup>2</sup> vợ chồng chúng tôi có nguyện vọng quản lý vì đã sử dụng hơn 20 năm. Đề nghị UBND xã xem xét cho gia đình ông bà thuê lại đất để tiếp tục sử dụng, trường hợp UBND xã bán thì ông bà xin mua

lại. Đối với yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất thì ông bà không đồng ý vì nhà máy phục vụ cho 03 thôn của xã HN, mặc dù là đất không có giấy tờ do UBND xã quản lý nhưng ông bà đã quản lý, sử dụng trên 20 năm. Trường hợp nhà nước thu hồi mở đường thì chúng tôi chấp nhận bàn giao đất. Trường hợp đề nghị trả lại 32m<sup>2</sup> mà không có mục đích thì chúng tôi không đồng ý. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án làm rõ phần diện tích 1,1m<sup>2</sup> bị đơn trả cho ông Đỗ Hữu M và phần diện tích 27,7m<sup>2</sup> trả cho ông Đỗ Hữu T nằm ở vị trí nào để có cơ sở thực hiện. Đối với Chứng thư định giá số 5220132/CT-BTCVALUATION của Công ty cổ phần thẩm định giá và dịch vụ tài chính BTC MT thì tôi thống nhất và không có ý kiến gì.

**\* Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim C trình bày:** Tôi thống nhất với quan điểm của chồng tôi là ông Đỗ Hữu D. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án làm rõ phần diện tích 1,1m<sup>2</sup> bị đơn trả cho ông Đỗ Hữu M và phần diện tích 27,7m<sup>2</sup> trả cho ông Đỗ Hữu T nằm ở vị trí nào để có cơ sở thực hiện. Riêng phần diện tích còn lại 32m<sup>2</sup> vợ chồng chúng tôi có nguyện vọng quản lý vì đã sử dụng hơn 20 năm. Đề nghị UBND xã xem xét cho gia đình ông bà thuê lại đất để tiếp tục sử dụng, trường hợp UBND xã bán thì ông bà xin mua lại. Đối với yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất thì ông bà không đồng ý vì nhà máy phục vụ cho 03 thôn của xã HN, mặc dù là đất không có giấy tờ do UBND xã quản lý nhưng ông bà đã quản lý, sử dụng trên 20 năm. Trường hợp nhà nước thu hồi mở đường thì chúng tôi chấp nhận bàn giao đất. Trường hợp đề nghị trả lại 32m<sup>2</sup> mà không có mục đích thì chúng tôi không đồng ý. Đối với Chứng thư định giá số 5220132/CT-BTCVALUATION của Công ty cổ phần thẩm định giá và dịch vụ tài chính BTC MT thì tôi thống nhất và không có ý kiến gì.

**\* Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND xã HN trình bày:** Năm 2020, ông Đỗ Hữu T khiếu kiện tranh chấp đất đai với ông Đỗ Hữu D. Sau khi nhận đơn, UBND xã kiểm tra, xác M đơn khiếu nại phát hiện ông Đỗ Hữu D xây dựng cơ sở xay sạt gạo và ép dầu trên một phần thửa đất ông Đỗ Hữu M và ông Đỗ Hữu T và thửa đất số 368, tờ bản đồ số 18 do UBND xã HN quản lý. UBND xã hòa giải không thành, tại thời điểm UBND xã phát hiện ông Đỗ Hữu D sử dụng thửa đất số 368, tờ bản đồ số 18 đã quá thời hạn xử lý vi phạm hành chính đồng thời hiện nay Tòa án nhân dân huyện HV đang thụ lý, giải quyết nên UBND xã không có cơ sở để xử lý. UBND xã HN có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án buộc ông Đỗ Hữu D và bà Lê Thị Kim C tháo dỡ công trình vật kiến trúc xây dựng trái phép trên đất, thu hồi thửa đất do ông Đỗ Hữu D xây dựng trái phép cơ sở xay sạt và ép dầu tại thửa đất số 368, tờ bản đồ số 18 nêu trên và giao trả cho UBND xã quản lý. Đối với yêu cầu của nguyên đơn thì UBND xã không có ý kiến gì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đối với Chứng thư định giá số 5220132/CT-BTCVALUATION của Công ty cổ phần thẩm định giá và dịch vụ tài chính MT thì UBND xã thống nhất và không có ý kiến gì.

**\* Những nội dung các đương sự đã thỏa thuận được trước khi mở phiên tòa:**

- Bị đơn ông Đỗ Hữu D và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim C đồng ý trả lại cho ông Đỗ Hữu M phần diện tích đất 1,1m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 369, tờ bản

đồ số 18, diện tích 495 m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H799561 do UBND huyện HV cấp ngày 05/3/1996 đứng tên hộ ông Đỗ Hữu M.

- Bị đơn ông Đỗ Hữu D và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim C đồng ý trả lại cho ông Đỗ Hữu T phần diện tích đất 27,7m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 367, tờ bản đồ số 18, diện tích 233 m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H799817 do UBND huyện HV cấp ngày 05/3/1996 đứng tên hộ ông Đỗ Hữu T.

**\* Những nội dung các đương sự còn chưa thống nhất:**

- Nguyên đơn ông Đỗ Hữu T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án buộc bị đơn ông Đỗ Hữu D và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim C tháo dỡ vật kiến trúc và công trình xây dựng trên đất.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND xã HN giữ nguyên yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án thu hồi thửa đất do ông Đỗ Hữu D xây dựng trái phép cơ sở xây xát và ép dầu tại thửa đất số 368, tờ bản đồ số 18 và giao trả cho UBND xã quản lý.

- Bị đơn ông Đỗ Hữu D và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim C không đồng ý đối với yêu cầu độc lập của UBND xã HN. Đối với phần diện tích còn lại 32m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 368, tờ bản đồ số 18 do UBND xã HN đang quản lý, bị đơn không đồng ý tháo dỡ công trình trên đất và trả đất lại cho UBND xã.

- Bị đơn ông Đỗ Hữu D và bà Lê Thị Kim C không đồng ý tháo dỡ công trình và vật kiến trúc xây dựng trên đất của ông Đỗ Hữu M và ông Đỗ Hữu T.

Tại phiên tòa ngày 16/9/2022, bị đơn ông Đỗ Hữu D và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Hữu M, Đỗ Hữu T vì ông D, bà Thu cho rằng ông M và ông T đã đủ diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan nhà nước cấp. Phần diện tích đất mà ông D, bà C đang quản lý là đất do ông bà khai hoang. Ông D, bà C không đồng ý với yêu cầu độc lập của UBND xã HN vì ông bà cho rằng việc UBND xã đề nghị tháo dỡ công trình trên đất mà không có lý do, mục đích thu hồi đất là không đúng với quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa ngày 28/11/2022, UBND xã HN xác định phần diện tích 32m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 368, tờ bản đồ số 18 do UBND xã HN đang quản lý là loại đất nông nghiệp và không dùng vào mục đích xây dựng công trình phục vụ sản xuất kinh doanh nên giữ nguyên yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án buộc ông D, bà C tháo dỡ công trình trên đất và hoàn trả lại phần diện tích đất do UBND xã quản lý. Nguyên đơn ông M, ông T, bị đơn ông D và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà C đều thống nhất xác định phần diện tích đất đang tranh chấp là loại đất trồng cây lâu năm và thống nhất với đơn giá đất có giá trị là 9.191.040 đồng/01m<sup>2</sup> (*Chín triệu một trăm chín mươi một nghìn không trăm bốn mươi đồng trên một mét vuông*) như kết quả định giá tại Chứng thư định giá số 5220132/CT-BTCVALUATION của Công ty cổ phần thẩm định giá và dịch vụ tài chính BTC MT.

\* Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện HV phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa; việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, bị đơn và một số người

có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đảm bảo đúng những quy định của pháp luật.

\*Về nội dung vụ án: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện HV đề nghị HĐXX căn cứ vào các điều 164, 165, 179, 203 của Luật Đất đai để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Đỗ Hữu D và bà Lê Thị Kim C trả lại cho ông Đỗ Hữu M và bà Dương Thị T H phần diện tích đất 1,1m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 369, tờ bản đồ số 18 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H799561 do UBND huyện HV cấp ngày 05/3/1996 đứng tên hộ ông Đỗ Hữu M; Buộc ông Đỗ Hữu D và bà Lê Thị Kim C trả lại cho ông Đỗ Hữu T và bà Nguyễn Thị H phần diện tích đất 27,7m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 367, tờ bản đồ số 18 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H799817 do UBND huyện HV cấp ngày 05/3/1996 đứng tên hộ ông Đỗ Hữu T. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND xã HN buộc bị đơn ông Đỗ Hữu D và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim C tháo dỡ toàn bộ công trình, vật kiến trúc trên phần diện tích đất 60,8m<sup>2</sup>. Về án phí dân sự sơ thẩm buộc bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim C phải chịu theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

#### **[1] Về tố tụng:**

[1.1] Về thẩm quyền: Nguyên đơn ông Đỗ Hữu M, bà Dương Thị T H; ông Đỗ Hữu T, bà Nguyễn Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Bị đơn ông Đỗ Hữu D và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim C phải tháo dỡ toàn bộ công trình, vật kiến trúc trên đất và trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm tại thửa đất số 369, tờ bản đồ số 18 và thửa đất số 367, tờ bản đồ số 18 có địa chỉ tại thôn TL, xã HN, huyện HV, thành phố ĐN. Vì vậy, tranh chấp về quyền sử dụng đất này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện HV theo quy định tại Điều 203 Luật đất đai, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Tại phiên tòa bà Dương Thị T H, bà Nguyễn Thị H, bà Đỗ Thị Ngọc A, ông Đỗ Hữu T; bà Đỗ Thị Ngọc D; ông Đỗ Hữu H; ông Đỗ Hữu P có đơn xin xét xử vắng mặt; bà Nguyễn Thị Bích T và Ngân hàng NN&PT NT chi nhánh huyện HVN vắng mặt lần thứ hai không có lý do nên HĐXX căn cứ vào Điều 227 BLTTDS để tiến hành xét xử vắng mặt những người có tên nêu trên.

#### **[2] Về nội dung vụ án:**

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc buộc bị đơn ông Đỗ Hữu D và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim C trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm tại thửa đất số 369 và thửa đất số 367, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại thôn TL, xã HN, huyện HV, thành phố ĐN, thì thấy:

Tại các phiên hòa giải nguyên đơn ông Đỗ Hữu M, ông Đỗ Hữu T, bị đơn ông Đỗ Hữu D và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim C đã tự nguyện thỏa thuận về việc hoàn trả các phần đất. Cụ thể: Ông D bà C đồng ý trả lại cho hộ gia đình ông Đỗ Hữu M phần diện tích đất 1,1m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 369, tờ bản đồ số 18; Ông D, bà C đồng ý trả lại cho hộ ông Đỗ Hữu T phần diện tích đất 27,7m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 367, tờ bản đồ số 18. Tuy nhiên đến phiên tòa ngày 16/9/2022, ông D, bà C thay đổi lời

khai và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông D, bà C xác định nguyên đơn đã đủ đất và phần đất của ông D, bà C hiện nay đang quản lý là do khai hoang. Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa ông D, bà C đều thừa nhận nguyên trước đây có thuê của bà Nguyễn Thị Bích T phần đất để sử dụng làm cơ sở xây xát. Phần đất này của bà T thuê của ông Đỗ Hữu T và ông Đỗ Hữu M. Ông D và bà C cho rằng đã trả lại phần đất đã thuê này cho ông T, ông M và khai hoang, tận dụng một số di tích để lại như khuôn viên giếng nước, buồng tắm nam, nữ của Trạm y tế xã HN để xây dựng cơ sở xây xát gạo. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập bà T nhưng bà vắng mặt không có lý do và không hợp tác cung cấp lời khai cho Tòa án. Tuy nhiên tại biên bản hòa giải ghi ngày 17/11/2020 của UBND xã HN, bà T có mặt và cung cấp lời khai như sau: “*Trước đây bà có thuê của bà N (mẹ ông M, ông T) để làm cơ sở xây xát gạo và ép dầu. Sau đó đến năm 2001 chuyển nhượng lại cho ông D. Vị trí bà thuê đất của bà N giáp với trạm y tế xã*”. Quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ xác định phía bắc phần đất đang tranh chấp có tiếp giáp với hàng rào của Bệnh xá cũ HN. Tại biên bản xác M ngày 25/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện HV thể hiện: Hàng rào này do Trạm y tế xã xây dựng từ 07/2004. Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ nêu trên có đủ cơ sở để khẳng định phần đất mà ông D, bà C đang quản lý là thuê lại của bà T và vị trí, mốc giới phần đất thuê này chưa có sự thay đổi kể từ trước đến nay. Như vậy lời khai của ông D, bà C về việc đã trả lại phần đất đã thuê lại của bà T cho ông M, ông T và khai hoang phần diện tích đất do UBND xã quản lý là không căn cứ. Quá trình trưng cầu giám định đo đạc thể hiện: Diện tích đất của ông T là 236,7m<sup>2</sup>, diện tích đất của ông M là 497,7m<sup>2</sup>; Phần diện tích đất ông D, bà C đang quản lý sử dụng có diện tích 60,8m<sup>2</sup>. Các diện tích đất nêu trên có nguồn gốc hình thành từ 03 thửa đất gồm: Thửa đất số 369, tờ bản đồ số 18 của hộ ông T, thửa đất số 367, tờ bản đồ số 18 của hộ ông M và thửa đất số 368, tờ bản đồ số 18 do UBND xã HN quản lý. Và phần vị trí phía bắc giáp với Trạm y tế cũ xã HN là hàng rào tường gạch do Bệnh xá cũ HN đã xây dựng từ lâu. Hiện trạng các con đường tiếp giáp với các thửa đất không có sự thay đổi kể từ thời điểm cấp sổ cho đến trước thời điểm nhà nước thu hồi mở rộng tuyến đường DH2. Như vậy có đủ cơ sở để xác định không còn phần diện tích đất nào khác nằm trong sơ đồ do Tòa án trưng cầu giám định đo đạc mà ông D và bà C xác định là khai hoang. Tại phiên tòa ông D, bà C không có tài liệu chứng cứ chứng minh việc khai hoang đất và UBND huyện HV cũng xác định việc ông D, bà C sử dụng đất do UBND xã quản lý là vi phạm pháp luật về đất đai. Đồng thời UBND xã cũng có sơ đồ gửi Tòa án xác định cụ thể vị trí, mốc giới và phần diện tích đất theo hiện trạng của thửa đất số 368, tờ bản đồ số 18 diện tích 32m<sup>2</sup>. Như vậy phần diện tích đất còn lại trong diện tích 60,8 m<sup>2</sup> mà ông D, bà C đang quản lý là của ông hộ gia đình ông T và ông M. Do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở được HĐXX chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND xã HN buộc bị đơn ông Đỗ Hữu D và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim C tháo dỡ toàn bộ công trình, vật kiến trúc trên, HĐXX xét thấy: Trên phần diện tích đất 60,8m<sup>2</sup> ông Đỗ Hữu D và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim C xây dựng 01 mái tôn, diện tích sử dụng 60,8m<sup>2</sup> có kết cấu: Trụ bê tông, mái lợp tôn, xà gồ bằng gỗ, tường quay quanh bằng tôn và bạt, nền xi măng phía trước cao 1,8m ở giữa cao 3,2m, cửa đi vào bằng khung sắt lưới B40. Công trình, vật kiến

trúc này của ông D bà C được xây dựng trên toàn bộ thửa đất số 368, tờ bản đồ số 18 diện tích 32m<sup>2</sup> do UBND xã HN quản lý, một phần thuộc thửa đất số 369, tờ bản đồ số 18 của hộ ông Đỗ Hữu M và một phần thuộc thửa đất số 367, tờ bản đồ số 18 của hộ ông Đỗ Hữu T. Theo Công văn số: 2726/UBND-TNMT ngày 10/11/2021 của UBND huyện HV thì công trình này được xác định là chưa được cơ quan chức năng cấp phép, chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vi phạm pháp luật đất đai. Như vậy có đủ cơ sở để khẳng định việc xây dựng các công trình và vật kiến trúc trên đất của ông D và bà C là vi phạm Điều 164, 165 và 166 Luật Đất đai, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và UBND xã HN với tư cách là đơn vị quản lý đất. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của UBND xã HN là có căn cứ được HĐXX chấp nhận.

Từ những phân tích nhận định như trên, HĐXX xét thấy có đủ cơ sở để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND xã HN, huyện HV.

*[2.3] Về án phí và chi phí tố tụng:*

- Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền chi phí tố tụng là 15.588.000 đồng (*Mười lăm triệu, năm trăm tám mươi tám nghìn đồng*) nguyên đơn ông Đỗ Hữu M và ông Đỗ Hữu T đã tạm ứng và chi xong. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên cần buộc bị đơn ông Đỗ Hữu D và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim C phải hoàn trả cho ông Đỗ Hữu M và ông Đỗ Hữu T số tiền 15.588.000 đồng (*Mười lăm triệu, năm trăm tám mươi tám nghìn đồng*).

- Về án phí:

+ Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Theo chứng thư Thẩm định giá số 5220132/CT-BTCVALUATION của Công ty cổ phần thẩm định giá và dịch vụ tài chính BTC MT xác định đơn giá trồng cây lâu năm có giá trị là 9.191.040 đồng/01m<sup>2</sup>. Như vậy tổng giá trị phần diện tích đất mà ông Đỗ Hữu D và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim C có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn là:  $(27.7\text{m}^2 + 1.1\text{m}^2) \times 9.191.040 \text{ đồng}/01\text{m}^2 = 264.701.952 \text{ đồng}$ . Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Đỗ Hữu D và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim C phải chịu án phí tương ứng với số tiền 13.235.097 đồng.

+ Án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND xã HN, huyện HV về việc buộc bị đơn ông Đỗ Hữu D và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim C tháo dỡ công trình vật kiến trúc trên đất được HĐXX chấp nhận nên ông Đỗ Hữu D và bà Lê Thị Kim C chịu số tiền án phí không giá ngạch là 300.000 đồng.

Tổng số tiền án phí dân sự sơ thẩm mà nguyên đơn phải chịu là *13.235.097 đồng + 300.000 đồng = 13.535.097 đồng*.

*[2.4] Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.*

*Vì các lẽ trên;*

**QUYẾT ĐỊNH:**



Căn cứ vào Điều 175 Bộ luật Dân sự; Điều 164, 165, 166 và Điều 203 Luật đất đai; khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 227, 264, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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 và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Hữu M, bà Dương Thị T H và ông Đỗ Hữu T, bà Nguyễn Thị H. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND xã HN, huyện HV.

1.1. Buộc ông Đỗ Hữu D và bà Lê Thị Kim C hoàn trả cho hộ gia đình ông Đỗ Hữu M phần diện tích đất 1,1m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 369, tờ bản đồ số 18 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H799561 do UBND huyện HV cấp ngày 05/3/1996. Có tứ cận:

Phía Bắc giáp phần đất ông T;  
Phía Đông giáp phần đất ông M;  
Phía Tây giáp phần đất ông T;  
Phía Nam giáp phần đất ông M.

*(Có sơ đồ kèm theo)*

1.2. Buộc ông Đỗ Hữu D và bà Lê Thị Kim C hoàn trả cho hộ ông Đỗ Hữu T phần diện tích đất 27,7m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 367, tờ bản đồ số 18 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H799817 do UBND huyện HV cấp ngày 05/3/1996. Có tứ cận:

Phía Bắc giáp phần đất do UBND xã HN quản lý;  
Phía Đông giáp phần đất ông M;  
Phía Tây giáp đường bê tông;  
Phía Nam giáp phần đất ông T.

*(Có sơ đồ kèm theo)*

1.3. Buộc ông Đỗ Hữu D và bà Lê Thị Kim C tháo dỡ toàn bộ 01 mái tôn, diện tích sử dụng 60,8m<sup>2</sup> có kết cấu: Trụ bê tông, mái lợp tôn, xà gồ bằng gỗ, tường quay quanh bằng tôn và bạt, nền xi măng phía trước cao 1,8m ở giữa cao 3,2m, cửa đi vào bằng khung sắt lưới B40. Công trình này xây dựng trên thửa đất số 368, tờ bản đồ số 18 diện tích 32m<sup>2</sup> do UBND xã HN quản lý, phần diện tích 1,1m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 369, tờ bản đồ số 18 do hộ ông Đỗ Hữu M được quyền quản lý, sử dụng và phần diện tích 27,7m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 367, tờ bản đồ số 18 do hộ ông Đỗ Hữu T được quyền quản lý, sử dụng.

2. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Đỗ Hữu D và bà Lê Thị Kim C T toán một lần số tiền 15.588.000 đồng (*Mười lăm triệu, năm trăm tám mươi tám nghìn đồng*) cho ông Đỗ Hữu M và ông Đỗ Hữu T.

2.1. Về án phí DSST: Ông Đỗ Hữu D và bà Lê Thị Kim C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 13.535.097 đồng (*Mười ba triệu, năm trăm ba mươi lăm nghìn, không trăm chín mươi bảy đồng*). Hoàn trả cho nguyên đơn ông Đỗ Hữu M và Đỗ Hữu T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.000.000 đồng (*Một triệu đồng*) theo biên lai thu số 0008123 ngày 25/02/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện HV. Hoàn trả cho nguyên đơn ông Đỗ Hữu M và Đỗ Hữu T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0008122 ngày 25/02/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện HV.

Hoàn trả cho UBND xã HN huyện HV số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0004521 ngày 04/8/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện HV.

3. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án.

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 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:**

- Các đương sự;
- VKSND huyện HV;
- Chi cục THADS huyện HV;
- TAND thành phố ĐN;
- Lưu HS.

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