TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH QUẢNG BÌNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 79/2023/DS-ST
Ngày: 27 - 10 - 2023
V/v: "tranh chấp quyền sử dụng đất do bị lấn chiếm"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thái Sơn

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Xuân Thí và bà Nguyễn Thị Hòe

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Nga, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên toà: Bà Lê Thị Ngọc Loan - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 9 và 27 tháng 10 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 100/2022/TLST-DS ngày 22 tháng 12 năm 2022 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất"; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 4033/2023/QĐST-DS ngày 18 tháng 9 năm 2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 4141/2023, ngày 29 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1962; địa chỉ: Thôn T, xã G, huyện Q, tỉnh Quảng Bình; có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn*: Luật sư Dương Thị Thúy H – thuộc Văn phòng L1 – Đoàn Luật sư tỉnh Q; địa chỉ: Số G, đường H, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; có mặt.

- *Bị đơn*: Ông Phạm Văn H1; sinh năm 1957; địa chỉ: Thôn T, xã G, huyện Q, tỉnh Quảng Bình; có mặt.

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

+ Ủy ban nhân dân huyện Q, tỉnh Quảng Bình; Do ông Phạm Trung Đ - Chủ tịch UBND huyện đại diện theo pháp luật có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía bị đơn:*

+ Bà Phạm Thị M, sinh năm 1959; địa chỉ: Thôn T, xã G, huyện Q, tỉnh Quảng Bình; có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía nguyên đơn:*

+ Chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1992; địa chỉ cư trú: K D, Cộng hòa S; vắng mặt.

+ Anh Nguyễn Thanh B, sinh năm 1993; địa chỉ cư trú: B, D, 16000 P, Cộng hòa S; anh B ủy quyền cho anh Nguyễn Văn C tham gia tố tụng tại văn bản ủy quyền ngày 07/6/2023, vắng mặt.

+ Anh Nguyễn Văn C, sinh năm 1999; địa chỉ cư trú: Sluknov-rozany 95, okr.Decin, Cộng hòa S; vắng mặt.

Chị Nguyễn Thị N, anh Nguyễn Văn C ủy quyền cho bà Nguyễn Thị L tham gia tố tụng theo hợp đồng ủy quyền ngày 27/6/2023.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, tại bản tự khai và phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị L khai:

Bà và chồng bà là ông Nguyễn Văn S1 (ông S1 đã mất năm 2015) là chủ sở hữu quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 211, tờ bản đồ số 34, diện tích 465,9 m^2, tại thôn T, xã G, huyện Q, tỉnh Quảng Bình. Ông, bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào năm 1997 với diện tích 465,9 m^2, đến năm 2010 ông, bà được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn giữ nguyên diện tích như cũ là 465,9 m^2 (Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 056587, số vào sổ cấp GCN: CH 00138 do Ủy ban nhân dân huyện Q cấp ngày 25 tháng 10 năm 2010).

Ông Phạm Văn H1 là chủ sở hữu quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 196, tờ bản đồ số 34, địa chỉ tại thôn T, xã G, huyện Q, tỉnh Quảng Bình. Đất của gia đình ông Phạm Văn H1 giáp với đất của gia đình bà. Trước đây mốc giới giữa 02 nhà là hàng cây dâu do bà trồng. Thế nhưng vào khoảng tháng 07 năm 2011 trong lúc bà đi khám bệnh ở Bệnh viện T 03 ngày, nhân lúc không có ai ở nhà, ông H1 đã tự ý nhổ hết hàng cây dâu và thuê thợ nề xây tường rào mà không bàn bạc với bà. Tường rào do ông H1 xây đã lấn vào đất của bà với chiều rộng 01 mét. Đến khoảng tháng 01 năm 2013, ông H1 lại tiếp tục nhổ phần mốc giới còn lại phía sau và mua bi về chôn, lấn sang phần đất của bà. Ngoài ra, khi ông H1 làm phần mái che trước nhà đã cắm trụ mái qua phần đất của bà. Sau khi ông H1 lấn đất, năm 2013 có đoàn đo đạc của Nhà nước về kiểm tra đo đạc lại theo phần tường ông H1 xây, theo kết quả đo đạc thì đất của bà trên thực tế chỉ còn lại 441,3 m^2, bị thiếu 26 m^2 so với diện tích trên giấy chứng nhận. Đến tháng 11 năm 2021, khi bà đi đám dì ruột ở thôn Đ, xã G, huyện Q, tỉnh Quảng Bình, ông H1 ở nhà xê bi lấn sang đất của bà với chiều rộng 02 mét. Sau khi về bà thấy vậy đã đề nghị ông H1 không được lấn đất của bà nhưng ông H1 đã không nghe và đã chửi bới bà.

Do không chấp nhận được hành vi lấn chiếm đất của ông H1, bà đã gửi đơn đề nghị Ủy ban nhân dân xã G hòa giải tranh chấp đất đai, Ủy ban nhân dân xã G tổ chức hòa giải 02 lần nhưng hòa giải không thành.

Sau đó bà đã nhờ cán bộ địa chính kiểm tra lại diện tích đất của bà trên sổ mục kê thì được biết: Diện tích đất của ông Phạm Văn H1 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 595,6 m^2, trong khi diện tích trên bản đồ địa chính (đo theo hiện trạng) là 835,7 m^2, theo số liệu trên thì đất ông H1 dư 240,1 m^2 so với giấy chứng nhận, trong khi đó đất của bà lại thiếu 67,6 m^2. Bà nhận thấy, đất của bà và ông H1 liền kề nhau, thuộc cùng một tờ bản đồ số 34, phía còn lại đất ông H1 giáp cống thủy lợi nên không thể lấn chiếm, vậy mà đất ông H1 lại dư quá nhiều so với diện tích trên giấy chứng nhận trong khi đất bà lại bị thiếu, do đó bà cho rằng ông H1 đã lấn đất của bà. Vì vậy bà đề nghị Tòa án buộc ông Phạm Văn H1 tháo dỡ hàng rào hàng bi phía sau đã xây dựng để khôi phục lại ranh giới trước đây giữa 02 nhà; buộc ông H1 trả lại cho bà diện tích đất theo thực tế 20 m^2 đã lấn chiếm và tháo dỡ phần trụ mái che (trụ bê tông) mà ông H1 đã cắm làm giàn mát lấn sang phần đất phía trước thuộc quyền sử dụng đất của bà.

Luật sư Dương Thị Thúy H *là người bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn trình bày:*

Nhất trí như ý kiến của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Phạm Văn H1 tháo dỡ hàng rào, hàng bi phía sau đã xây dựng để khôi phục lại ranh giới trước đây giữa 02 nhà; buộc ông H1 phải trả lại cho bà L diện tích đất 20 m^2 đã lấn chiếm theo kết quả thẩm định của Tòa án tỉnh Quảng Bình để đảm bảo đủ diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị l và buộc ông H1 tháo dỡ phần trụ mái che (trụ bê tông) do ông H1 đã cắm làm giàn mát lấn sang phần phía trước thuộc quyền sử dụng đất của gia đình bà L.

Bị đơn ông Phạm Văn H1 *trình bày tại bản tự khai, hòa giải và tại phiên tòa:*

Bà Nguyễn Thị L khởi kiện yêu cầu ông phải trả lại diện tích đất 67,6 m^2 đã lấn chiếm và buộc ông phải tháo dỡ hàng rào đã xây dựng để khôi phục lại ranh giới trước đây giữa 02 nhà thì ông không nhất trí vì ông không lấn chiếm đất của bà L. Vì hai gia đình sống gần nhau từ năm 1995, giữa hai nhà có hàng dương liễu làm ranh giới. Ít năm sau, ông chặt hàng dương liễu và thay thế bằng hàng dâu. Đến tháng 04 năm 2010, ông phá hàng dâu xây tường rào. Lúc này, cả gia đình bà L vẫn sống ở đó, chứng kiến việc xây dựng nhưng không nói gì. Đến năm 2012 các con, cháu của ông đặt hàng bi phía sau theo đường biên giới giữa 2 nhà và thời điểm đó cả gia đình bà L vẫn sống ở đó, chứng kiến việc xây dựng cũng không nói gì. Từ đó đến nay ông không thay đổi hiện trạng hàng bi, mà trong đơn bà L viết đến tháng 11/2021 ông xê dịch hàng bi sang phần đất bà L là không đúng. Khoảng năm 2013 ông làm sàn mát, ông đã xin ý kiến bà L cắm trụ bê tông phía bên hàng rào thuộc phần đất của bà L thì bà nhất trí. Từ đó đến năm 2020, hai gia đình vẫn chung sống hòa thuận bình thường. Sau đó, bà L bảo ông nhổ cột sàn mát khỏi đất nhà bà. Ông

làm cột sàn mát phía đất nhà ông, còn cột nằm trên phần đất bà L, ông cắt sắt ở phía trên, không tiếp giáp với sàn mát, cột đó ông không phá, bà L muốn phá thì phá. Sau đó bà cho rằng ông chiếm đất của bà. Ngày 22/12/2021 bà phá hàng rào thép B40 của ông. Ngay sau đó, ông đã gửi đơn lên UBND xã G và được UBND xã tổ chức hòa giải 2 lần, dùng máy đo lại mốc giới, xác định cả 2 gia đình đều sai (phía trước hàng rào bà L làm sang phần đất nhà ông, phía sau hàng rào ông chôn bi sang phần đất nhà bà L). Nay bà L khởi kiện yêu cầu ông trả lại đất, ông nhất trí trả lại 20 m^2 đất phía sau cho bà L nhưng bà L phải trả lại cho ông 6,4 m^2 đất phía trước (diện tích theo kết quả thẩm định của Tòa án tỉnh).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía bị đơn, bà Phạm Thị M *(vợ ông* Phạm Văn H1*):* Nhất trí với trình bày của ông Phạm Văn H1 và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía nguyên đơn, chị Nguyễn Thị N*, anh* Nguyễn Thanh B*, anh* Nguyễn Văn C *(các con của bà* Nguyễn Thị L*)* đã có văn bản trình bày và ủy quyền cho bà Nguyễn Thị L: Nhất trí với ý kiến, trình bày của bà Nguyễn Thị L yêu cầu ông Phạm Văn H1 phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm cho gia đình bà L đúng như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà gia đình được cấp.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: UBND huyện Q *có văn bản số 114/UBND-TNMT ngày 15/02/2023 với nội dung:*

Về hồ sơ: Ngày 27/02/1997, ông Nguyễn Văn S1 được UBND huyện Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành E 728022 tại thửa đất số 281, tờ bản đồ số 05 (bản đồ giải thửa 299), xã G có diện tích 200 m^2 (đất ở). Ngày 01/7/2010, bà Nguyễn Thị L đã có đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (cấp đổi từ bản đồ giải thửa 299, thửa đất 281, tờ bản đồ số 05, diện tích 200 m^2 theo kết quả đo đạc bản đồ địa chính mới, thửa đất 211, tờ bản đồ số 34, diện tích 465,9 m^2, đồng thời bổ sung tên vợ. Đơn được UBND xã G xác nhận ổn định, không tranh chấp, đủ điều kiện cấp đổi theo bản đồ chính quy. Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ1) xác nhận đủ điều kiện cấp đổi. Ngày 25/10/2010, UBND huyện ký cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành BB 056587 cho ông, bà Nguyễn Văn S1, Nguyễn Thị L tại thửa đất số 211, tờ bản đồ số 34, xã G với diện tích 465,9 m^2.

Việc thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo kết quả đo đạc bản đồ địa chính mới đã thực hiện theo trình tự, hồ sơ quy định của pháp luật đất đai qua các thời kỳ. Theo khoản 16 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013: Giấy chứng nhận quyền sử dụng là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất. Việc bà Nguyễn Thị L yêu cầu ông Phạm Văn H1 trả lại

diện tích 67,6 m^2 đã lấn chiếm đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh xem xét chứng cứ của nguyên đơn, bị đơn để xét xử.

Tại Văn bản số 1203/UBND-TNMT ngày 20/01/2023, UBND huyện Q có ý kiến: Theo Bản đồ giải thửa xã G thì thửa đất số 281, tờ bản đồ số 5, xã G ghi tên người sử dụng đất là S1 có diện tích 450 m^2. Tuy nhiên tại thời điểm năm 1997, UBND huyện Q chỉ cấp giấy 200 m^2 đất ở cho ông Nguyễn Văn S1, diện tích còn lại chưa được xem xét để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S1 (Giấy chứng nhận QSD đất có số phát hành E 728022 cấp ngày 27/02/1997). Quá trình sử dụng đất, ông S1, bà L đã sử dụng cả phần diện tích chưa được cấp giấy của thửa đất 281, tờ bản đồ số 5 xã G (bản đồ giải thửa) nên năm 2006 lập bản đồ địa chính xã G đã đo vẽ theo hiện trạng sử dụng đất được UBND xã G ký xác nhận đo vẽ phù hợp hiện trạng quản lý, sử dụng, Sở T1 ký duyệt nghiệm thu chất lượng sản phẩm đủ điều kiện đưa vào sử dụng. Do đó, năm 2010 bà Nguyễn Thị L có đơn đề nghị cấp đổi được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ1) xác nhận đủ điều kiện cấp đổi, UBND huyện đã ký cấp đổi Giấy chứng nhận QSD đất do đo đạc lại bản đồ theo quy định tại Điều 23, Nghị định 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ.

* Ủy ban nhân dân xã G có văn bản số 75/UBND ngày 27/10/2023 với nội dung: Hiện tại hộ bà Nguyễn Thị L và hộ ông Phạm Văn H1 sử dụng đất không vi phạm quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng theo quy định. Ủy ban nhân dân xã không lưu trữ hồ sơ cấp giấy lần đầu của hộ ông Phạm Văn H1 và hộ bà Nguyễn Thị L nên không đủ cơ sở để cung cấp cho Tòa án.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh đã thụ lý, giải quyết theo thẩm quyền và tổ chức 02 buổi hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được. Ngày 15/9/2022, Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh đã tổ chức thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với 02 thửa đất 211 và 196, tờ bản đồ số 34 tại thôn T, xã G, huyện Q, tỉnh Quảng Bình tuy nhiên phía nguyên đơn bà L không đồng ý kết quả thẩm định. Sau đó vụ án được chuyển lên Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình giải quyết theo thẩm quyền do những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là con của bà L hiện nay đang ở nước ngoài. Đến ngày 27/6/2023, bà L có đơn yêu cầu thẩm định lại 02 thửa đất nói trên.

Ngày 08/9/2023, Hội đồng thẩm định do Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình thành lập đã tiến hành đo đạc lại 02 thửa đất 211 và 196, tờ bản đồ số 34 tại thôn T, xã G, huyện Q, tỉnh Quảng Bình; xác định tổng diện tích đất đo được theo thực trạng bà L sử dụng là 445,9 m^2 và 6,4 m^2 đất tranh chấp với ông H1; tổng diện tích đất đo được theo thực trạng ông H1 sử dụng là 588,8 m^2 và 20 m^2 đất tranh chấp với bà L (có sơ đồ bản vẽ kèm theo). Trên phần đất 20 m^2 ông H1 sử dụng sang đất của bà L có dựng hàng rào bằng bi nước bê tông do ông H1 dựng (có các điểm từ 5 - 6 - 7 - 8 - 9); có các cạnh từ 5 – 6 dài 11,75 m; từ 6 – 7 dài 5,06 m; từ 7 – 8 dài 4,73 m; từ 8 – 9 dài 1,84m; từ 9 đến 5 dài 24,83 m. Trên phần đất 6,4 m^2 bà L sử dụng sang đất

của ông H1 có tường rào bờ lô do ông H1 xây (có các điểm từ 2 - 3 - 4 - 5); có các cạnh từ 2 – 3 dài 12,59 m; từ 3 – 4 dài 3,41 m; từ 4 – 5 dài 2,08 m; từ 5 – 2 dài 16,31 m (có sơ đồ kèm theo).

Ngày 25 tháng 10 năm 2023, Tòa án tổ chức xem xét thực địa lại các tài sản trên phần diện tích đất tranh chấp 6,4 m^2 có sự chứng kiến của các đương sự, cán bộ địa chính xã G, kết quả: Trên diện tích tranh chấp 6,4 m^2 có tài sản là nhà ở cấp 4 của bà L xây dựng, cụ thể: nhà cấp 4 (1) cách mép hàng rào do ông H1 xây 0,10m, có diện tích chồng lấn là 0,09 m^2; nhà cấp 4 (2) cách mép hàng rào 0,12m, có diện tích 0,17 m^2 (có sơ đồ kèm theo).

Tại phiên tòa các đương sự vẫn không thỏa thuận được với nhau. Nguyên đơn bà L giữ nguyên yêu cầu khởi kiện: yêu cầu ông H1 phải trả lại phần phía sau diện tích 20 m^2, phía trước ổn định hiện trạng nên giữ nguyên và yêu cầu ông H1 nhổ cọc làm giàn mát. Bị đơn ông H1 yêu cầu bà L phải trả lại 6,4 m^2 đất phía trước cho ông nếu bà L yêu cầu ông trả lại 20 m^2 đất phía sau cho bà L.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình phát biểu quan điểm về vụ án:

- Về tố tụng: Về tuân thep pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông H1 phải tháo dỡ hàng rào ống bi bê tông phía sau để trả lại cho bà L phần đất với diện tích 20 m^2; buộc bà L trả lại cho ông H1 giá trị tiền tương ứng với phần diện tích đất 6,4 m^2; Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà L, ông H1 và bà M vì là người cao tuổi; Buộc các đương sự phải chịu chi phí thẩm định theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của đương sự đã được thẩm tra tại phiên tòa; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

1.1 Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Đây là vụ án "tranh chấp quyền sử dụng đất" người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ở nước ngoài, nên xác định vụ án có yếu tố nước ngoài, do đó Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình giải quyết là đúng thẩm quyền theo điểm c khoản 1 Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1.2 Về xác định tư cách tham gia tố tụng của các đương sự: Căn cứ đơn khởi kiện và các Điều 68, 69, 70, 71, 72, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự; Ông Nguyễn Văn S1 và bà Nguyễn Thị L đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất tại thửa số 211, nhưng năm 2015 ông Nguyễn Văn S1 chết, bà L khởi kiện nên bà L là nguyên đơn, còn các con của bà L và ông Nguyễn Văn S1 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phía nguyên đơn; ông Phạm Văn H1 là người đứng tên trong Giấy chứng nhận QSD đất thửa số 196 đang tranh chấp với bà L nên ông H1 bị đơn, còn bà Phạm Thị M (vợ ông H1) là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía bị đơn; UBND huyện Q là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận QSD đất của các bên.

1.3 Về sự có mặt của các bên đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị N, anh Nguyễn Thanh B và anh Nguyễn Văn C đang ở nước ngoài đã ủy quyền cho bà Nguyễn Thị L; UBND huyện Q có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất:

2.1 Về nguồn gốc thửa đất số 211, tờ bản đồ số 34, tại thôn T, xã G, huyện Q, tỉnh Quảng Bình, theo các chứng cứ do các bên đương sự cung cấp, căn cứ lời trình bày của đương sự và các tài liệu, chứng cứ do Toà án thu thập, Hội đồng xét xử xác định như sau: Ngày 27/02/1997, ông Nguyễn Văn S1 (chồng Bà L) được UBND huyện Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành E 728022 tại thửa đất số 281, tờ bản đồ số 05 (bản đồ giải thửa 299), xã G có diện tích 200 m^2 (đất ở). Ngày 01/7/2010, bà Nguyễn Thị L có đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (cấp đổi từ bản đồ giải thửa 299, thửa đất 281, tờ bản đồ số 05, diện tích 200 m^2 theo kết quả đo đạc bản đồ địa chính mới, thửa đất 211, tờ bản đồ số 34, diện tích 465,9 m^2, đồng thời bổ sung tên vợ là bà Nguyễn Thị L. Ngày 25/10/2010, UBND huyện ký cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành BB 056587 cho ông, bà Nguyễn Văn S1, Nguyễn Thị L tại thửa đất số 211, tờ bản đồ số 34, xã G với diện tích 465,9 m^2.

2.2 Về nguồn gốc thửa đất số 196, tờ bản đồ số 34, tại thôn T, xã G, huyện Q, tỉnh Quảng Bình: Ngày 21/02/2011, UBND huyện Q đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành BĐ 576054 cho ông Phạm Văn H1 tại thửa đất số 196, tờ bản đồ số 34, tại thôn T, xã G, huyện Q với diện tích 595,6 m^2.

Như vậy, cả hai thửa đất 196 và 211, tờ bản đồ số 34 đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hộ bà Nguyễn Thị L và hộ ông Phạm Văn H1 sử dụng đất không vi phạm quy hoạch sử dụng đất và không vi phạm quy hoạch xây dựng. Tuy nhiên, quá trình sử dụng đất hai hộ gia đình đã không xác định được ranh giới rõ ràng thửa đất của mình để sử dụng đúng diện tích được cấp, do đó đã xảy ra tranh chấp giữa các bên.

2.*3 Về nội dung:* Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, nhận thấy: Quá trình giải quyết Toà án đã tiến hành hoà giải nhiều lần, nhằm giúp các đương sự thoả thuận với nhau nhưng không thành, hai bên đều giữ nguyên quan điểm của mình. Tại phiên tòa bà L và Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà H1 yêu cầu ông H1 trả lại phần diện tích đất phía sau 20 m^2 và nhổ cọc bê tông làm giàn mát ông H1 dựng trên phần đất của bà L; ông H1 yêu cầu bà L phải trả lại diện tích 6,4 m^2 đất phía trước cho gia đình ông.

Căn cứ biên bản thẩm định tại chỗ ngày 08/9/2023 và ngày 25/10/2023 do Tòa án nhân dân tỉnh tiến hành (có sơ đồ kèm theo), Hội đồng xét xử xét thấy rằng: Việc thẩm định hai thửa đất do Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh tiến hành vào ngày 15/9/2022 nhưng bà L không đồng ý với kết quả thẩm định đó nên đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình thẩm định lại, ngày 08/9/2023 và 25/10/2023 Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình thành lập Hội đồng tiến hành thẩm định, Hội đồng đã sử dụng máy đo đạc RTK Stonex xác định toạ độ ranh giới, vị trí giữa 2 thửa đất và theo hiện trạng sử dụng đất do bà Nguyễn Thị L và ông Phạm Văn H1 dẫn đạc, chỉ mốc giới và diện tích của vùng đất tranh chấp. Kết quả đã xác định: Tổng diện tích đất đo được theo hiện trạng bà L sử dụng là 445,9 m^2 và 6,4 m^2 đất tranh chấp với ông H1; tổng diện tích đất đo được theo thực trạng ông H1 sử dụng là 588,8 m^2 và 20 m^2 đất tranh chấp với bà L, mặc dù bà L không đồng ý với kết quả thẩm định do Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình tiến hành nhưng căn cứ kết quả thực tế theo hiện trạng, Hội đồng xét xử chấp nhận kết quả thẩm định ngày 08/9/2023 và ngày 25/10/2023.

Trên phần diện tích đất 20 m^2 ông H1 sử dụng sang đất của bà L có dựng hàng rào bằng ống bi đúc bê tông (có các điểm từ 5 - 6 - 7 - 8 - 9); có các cạnh từ 5 - 6 dài 11,75 m; từ 6 - 7 dài 5,06 m; từ 7 - 8 dài 4,73 m; từ 8 - 9 dài 1,84m; từ 9 đến 5 dài 24,83 m. Căn cứ bản đồ giải thửa 299 và bản đồ địa chính năm 2006 xã G và thực tế sử dụng đất của ông H1 và bà L thì thấy việc ông H1 dựng hàng rào ông bi đúc bê tông đã xâm lấn sang phần đất của bà Nguyễn Thị L đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất là vi phạm Điều 175, Điều 176 Bộ luật Dân sự quy định về ranh giới và mốc giới ngăn cách giữa bất động sản *"người sử dụng đất được sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất phù hợp với quy định của pháp luật và không được làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của người khác"*, vì vậy cần buộc ông H1 tháo dỡ và di dời hàng rào ống bi đúc bê tông để trả lại cho bà L diện tích đất 20 m^2 là phù hợp.

Trên phần diện tích đất 6,4 m^2 bà L sử dụng sang đất của ông H1 có nhà bếp bà L xây dựng từ năm 1997 (diện tích 0,17 m^2) và nhà cấp 4 (diện tích 0,09m^2) được ngăn cách tường rào do bà L và ông H1 xây (có các điểm từ 2 - 3 - 4 - 5); có các cạnh từ 2 - 3 dài 12,59 m; từ 3 - 4 dài 3,41 m; từ 4 - 5 dài 2,08 m; từ 5 - 2 dài 16,31 m. Như vậy căn cứ bản đồ giải thửa 299 và bản đồ địa chính năm 2006 xã G và thực tế sử dụng đất của ông H1 và bà L thì thấy việc bà L xây dựng nhà cấp 4 và nhà bếp từ năm 1997 có phạm vào một phần đất của ông H1 nên theo quy định Điều 175,

176 Bộ luật Dân sự thì đáng lẽ ra bà L có trách nhiệm phá dỡ công trình xây dựng trên phần đất để trả lại cho ông H1 6,4 m^2 đất. Tuy nhiên căn cứ thực tế sử dụng đất của hai bên thì ông H1 đã tự xác định ranh giới sử dụng đất và đã tự xây hàng rào bờ lô ngăn cách giữa hai thửa đất, trong khi bà L đã xây dựng nhà cấp 4 từ năm 1997, nếu buộc bà Lương p dỡ công trình xây dựng thì sẽ ảnh hưởng đến kết cấu của công trình nhà cấp 4. Vì vậy cần công nhận ranh giới thực tế, phần diện tích đất bà L xây dựng có lấn sang đất ông H1 bà M 6,4 m^2 giao cho bà L được quyền sử dụng, buộc bà L trả bằng giá trị 6,4 m^2 đất cho ông H1 bà M theo giá trị đất ở do Hội đồng định giá huyện Q định giá ngày 15/9/2022 (BL101-102) là 720.000 đồng/1m^2 (6,4 m^2 x 720.000 đồng) = 5.068.800 đồng là phù hợp.

Về yêu cầu của bà Lương buộc ông H1 tháo dỡ cột bê tông làm giàn mát dựng trên phần đất của bà L, ông H1 xác nhận ông đã cắt phần cột bê tông tiếp giáp với giàn mát và thay bằng cột khác dựng trong phần đất của ông H1, hiện nay cột bê tông đó không sử dụng, tuy nhiên yêu cầu của bà L là có cơ sở nên buộc ông H1 phá dỡ, di dời cột bê tông nằm trên phần đất của bà L.

Từ nhận định trên, thấy việc khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L là có cơ sở cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L, buộc ông H1 bà M phải tháo dỡ di dời hàng rào bằng ống bi đúc bê tông phía sau để trả lại cho bà L phần đất với diện tích 20 m^2 có các điểm từ 5 - 9; Buộc ông H1 phá dỡ, di dời cột bê tông làm giàn mát trên phần đất của bà L.

Giao cho bà L được quyền sử dụng 6,4 m^2 đất có các điểm từ 2-5. Buộc bà L trả bằng giá trị QSD đất tương ứng với diện tích đất 6,4 m^2 cho ông H1 bà M với số tiền 5.068.000 đồng (lấy tròn số).

[3] Về chi phí thẩm định, định giá và án phí dân sự sơ thẩm:

3.1 Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Bà Nguyễn Thị L đã nộp chi phí thẩm định, định giá tài sản tại Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh, 4.800.000 đồng và 3.500.000 đồng. Tổng chi phí thẩm định, định giá 2 lần là: 8.300.000 đồng.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, tuy nhiên nguyên đơn cũng có trách nhiệm hoàn trả giá trị tiền tương ứng với phần đất bị lấn chiếm cho bị đơn nên nguyên đơn, bị đơn mỗi bên phải chịu một nửa chi phí thẩm định, định giá là 4.150.000 đồng theo quy định tại Điều 157 và Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông H1 có trách nhiệm trả lại số tiền 4.150.000 đồng cho bà L.

3.2 Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Bà Nguyễn Thị L và ông bà Phạm Văn H1 – Phạm Thị M có đơn xin miễn giảm án phí do là người cao tuổi. Vì vậy cần miễn toàn bộ án phí cho bà L, ông H1 và bà M; Bà M được nhận lại số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí sơ thẩm tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quảng Ninh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 37, Điều 147, Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Áp dụng Điều 166, Điều 175, Điều 176 Bộ luật Dân sự; các Điều 100, 203 Luật Đất đai, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đất đối với ông Phạm Văn H1.

1.1. Buộc ông Phạm Văn H1 và bà Phạm Thị M có trách nhiệm tháo dỡ và di dời hàng rào bằng ống bi đúc bê tông để trả lại cho bà Nguyễn Thị L diện tích đất 20 m^2 tại thửa đất số 211, tờ bản đồ số 34 tại thôn T, xã G, huyện Q, tỉnh Quảng Bình (vị trí tại các điểm từ 5 - 6 - 7 - 8 – 9); có các cạnh từ 5 - 6 dài 11,75 m; từ 6 - 7 dài 5,06 m; từ 7 - 8 dài 4,73 m; từ 8 - 9 dài 1,84 m; từ 9 - 5 dài 24,83 m); Giao cho bà Nguyễn Thị L được quyền sử dụng 6,4 m^2 đất (vị trí tại các điểm từ 2 - 3 - 4 - 5); có các cạnh từ 2 - 3 dài 12,59 m; từ 3 - 4 dài 3,41 m; từ 4 - 5 dài 2,08 m; từ 5 - 2 dài 16,31 m. *(có sơ đồ vị trí các phần đất tranh chấp kèm theo)*

1.2. Buộc bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm trả lại cho ông Phạm Văn H1 và bà Phạm Thị M giá trị diện tích đất 6,4 m^2 tại thửa đất số 196, tờ bản đồ số 34 tại thôn T, xã G, huyện Q, tỉnh Quảng Bình với số tiền: 5.068.000 đồng (năm triệu, không trăm sáu mươi tám ngàn đồng).

1.3. Buộc ông Phạm Văn H1 phá dỡ, di dời cột bê tông làm giàn mát trên phần đất của bà Nguyễn Thị L.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí thẩm định, định giá: Bà Nguyễn Thị L, ông Phạm Văn H1 mỗi bên phải chịu chi phí thẩm định và định giá tài sản là 4.150.000 đồng (bà L đã nộp đủ). Ông H1 có trách nhiệm trả lại số tiền 4.150.000 đồng cho bà L.

3. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự cho bà Nguyễn Thị L và ông bà Phạm Văn H1 - Phạm Thị M; Bà Nguyễn Thị L được nhận lại số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số 31AA/2021/0003863 ngày 15/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình.

- Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.- 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 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, 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.

4. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (27/10/2023). Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- Cục THADS tỉnh Quảng Bình;
- Chi cục THADS huyện Quảng Ninh;
- Lưu Hồ sơ; VP Tòa DS;
- Lưu VP Tòa án.

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

(đã ký)

Nguyễn Thái Sơn