| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**HUYỆN AN LÃO**<br>**TỈNH BÌNH ĐỊNH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 27/2023/DS-ST.
Ngày: 21/9/2023.
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ tài sản gắn liền trên đất".

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN LÃO, TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Ông Lê Văn Huy.

*Các Hội thẩm nhân dân*:

1. Ông Đinh Văn Ba.

2. Bà Lê Thị Thanh Trầm.

***- Thư ký phiên tòa***: Bà Phạm Thị Bích Nghị, là Thư ký Tòa án huyện An Lão, tỉnh Bình Định.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Lão, tỉnh Bình Định*** *tham gia phiên toà:* Bà Trần Thị Phượng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 21 tháng 9 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện An Lão, tỉnh Bình Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 29/2022/TLST-DS ngày 12 tháng 10 năm 2022 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ tài sản gắn liền trên đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 45/2023/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:*

+ Ông Trần Văn T. (Có mặt).

+ Bà Nguyễn Thị Ph. (Chết ngày 08/8/2023).

Cùng nơi cư trú: Khu phố 9, thị trấn A, huyện A, tỉnh Bình Định.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ph: Anh Trần Quốc Đ. Địa chỉ: Thôn X, xã A, huyện A, tỉnh Bình Định. (Có đơn xét xử vắng mặt).

*2. Bị đơn:*

+ Bà Nguyễn Thị Tr. (Có mặt).

Nơi cư trú: Khu phố 2, thị trấn A, huyện A, tỉnh Bình Định.

+ Ông Trần Quốc A. (Có mặt).

Nơi cư trú: Khu phố 9, thị trấn A, huyện A, tỉnh Bình Định.

*3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Uỷ ban nhân dân (UBND) huyện A, tỉnh Bình Định.

*Địa chỉ trụ sở: Khu phố 2, thị trấn A, huyện A, tỉnh Bình Định.*

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Minh T1. Chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện A (Văn bản ủy quyền số: 1929/GUQ-UBND ngày 30/12/2022 của UBND huyện A). (Có đơn xét xử vắng mặt).

+ Chị: Phạm Thị Thúy Nh. (Có đơn xét xử vắng mặt).

*Nơi cư trú: Khu phố 9, thị trấn A, huyện A, tỉnh Bình Định.*

*4. Người làm chứng*:

+ Bà: Nguyễn Thị Th. Địa chỉ: Khu phố 9, thị trấn A, huyện A, tỉnh Bình Định. (Có mặt).

+ Chị: Lê Thị Bích V. Địa chỉ: Thôn X, xã A, huyện A, tỉnh Bình Định. (Có đơn xét xử vắng mặt).

+ Anh: Huỳnh Văn Đ. Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn A, huyện A, tỉnh Bình Định. (Có đơn xét xử vắng mặt).

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Trong đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và lời khai tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trần Văn T trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất hiện nay đang tranh chấp là do vợ chồng nguyên đơn mua của vợ chồng ông B, bà Th vào năm 1994. Đến năm 1997, được UBND huyện A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 251, tờ bản đồ số 15, sau đó vợ chồng nguyên đơn mua tiếp thửa đất vườn phía sau và được UBND huyện A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 249, tờ bản đồ số 15. Hai thửa đất 251 và 249 nằm liền kề nhau, không có ranh giới. Gia đình nguyên đơn sử dụng ổn định từ trước đến năm 2022 bà Tr là chủ thửa đất liền kề phía bắc thửa đất của nguyên đơn cho con trai là Trần Quốc A xây nhà ở. Khi xây nhà anh Quốc A đã lấn sang phần đất của gia đình nguyên đơn. Cụ thể mái tôn và máng nước của nhà anh Quốc A đã lấn sang phần đất của gia đình nguyên đơn, khi anh Quốc A bơm nước bồn để tràn đổ hết lên nhà nguyên đơn, hay khi mưa thì nước mái tôn đổ vào nhà nguyên đơn. Nhà nguyên đơn xây từ năm 1994 xây thấp, nhà anh Quốc A mới xây nên xây cao hơn nhà nguyên đơn, nước từ mái tôn nhà anh Quốc A đổ hết xuống nhà nguyên đơn do đó làm nước chảy vào nhà. Diện tích đất của nhà nguyên đơn tăng là tăng phần đất của UBND thị trấn quản lý, không tăng phần phía nhà anh Quốc A, khi làm nhà nguyên đơn đều cách ranh 20cm, còn anh Quốc A thì xây không cách ranh do đó mái tôn và máng nước đổ hết qua nhà nguyên đơn. Trong quá trình giải quyết vụ án thì vợ nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ph chết ngày 08/8/2023. Vợ chồng nguyên đơn chỉ có 01 đứa con duy nhất là Trần Quốc Đ.

Nguyên đơn yêu cầu bà Tr và anh Quốc A phải cắt bỏ mái tôn đưa phần máng nước vào bên trong, phần tôn ốp tường làm lấn sang phần đất của gia đình nguyên đơn theo kết quả đo đạc của Công ty cổ phần tư vấn Đạt Phương với diện tích là 6,5 $m^2$. Nay ông cầu bị đơn cắt bỏ phần mái tôn trên không, đưa máng nước vào bên trong trả lại phần diện tích đã lấn chiếm là 6,5$m^2$, ông không yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ phần mái tôn ốp tường.

*Tại lời khai trong quá trình giải quyết vụ án,người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ph, anh Trần Quốc Đ trình bày:*

Anh là con đẻ duy nhất của ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị Ph. Mẹ của anh chết ngày 08/8/2023. Hiện nay, ba mẹ anh khởi kiện bà Nguyễn Thị Tr và anh Trần Quốc A thì anh không có ý kiến gì. Anh đồng ý với ý kiến và yêu cầu của ba anh ông Trần Văn T, anh không có bổ sung gì thêm.

*Tại lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị Tr trình bày:*

Diện tích đất mà nhà nước giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn tại thửa đất số 271 tờ bản đồ số 15 là do bị đơn mua của bà Th, ông B vào năm 2013 với chiều ngang 8m chiều dài 40m. Trong quá trình làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cán bộ địa chính đo đạc đã đo từ tường nhà ông T đi lên phía bắc 8m, lúc đó ông T bà Ph không có ý kiến gì. Tháng 4/2022 bà cho con trai bà là Trần Quốc A làm nhà ở thì xảy ra tranh chấp với ông T, bà Ph, bị đơn đã thương lượng với bà Th vì nhà ông T đã xây lâu nên mái ngói và mái đanh lấn sang đất bị đơn 20cm, nên giờ bà Thọ cho bị đơn thêm 20cm về phía Bắc để trừ phần ông T lấn thì bà Th đồng ý. Khi con trai bị đơn xây nhà thì có chừa ranh với nhà ông T khoảng lớn nhất 30cm, khoảng nhỏ nhất 10cm. Con bị đơn làm nhà, mái tôn và máng nước đều trong diện tích đất nhà nước giao cho bị đơn không lấn sang đất của ông T nên bị đơn không đồng ý với yêu cầu của ông T về việc cắt bỏ mái tôn và máng nước đưa vào bên trong của nhà con trai bị đơn thì bị đơn không đồng ý, con trai bị đơn làm nhà trong phần diện tích đất của bị đơn.

*Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Trần Quốc A trình bày:*

Bị đơn thống nhất với trình bày của mẹ bị đơn bà Nguyễn Thị Tr, bị đơn xây dựng nhà đều nằm trong phần diện tích đất do nhà nước cấp cho mẹ bị đơn, bị đơn xây dựng tường đều cách tường nhà ông T nơi rộng nhất là 30cm, nơi hẹp nhất là 10cm, vì nhà ông T xuống cấp nên tường nhà ông T đổ qua phần đất nhà bị đơn. Bị đơn làm nhà mái tôn và máng nước đều nằm trong phần diện tích đất của gia đình bị đơn. Nên bị đơn không đồng ý với yêu cầu của ông T, bị đơn không cắt phần mái tôn và máng nước vào bên trong theo yêu cầu của ông T.

*Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phạm Thị Thúy Nh trình bày:*

Chị đồng ý với lời trình bày của bà Nguyễn Thị Tr và anh Trần Quốc A, chị không có bổ sung gì thêm.

*Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện Ao ông Nguyễn Minh T1 trình bày:*

Ông được UBND huyện An Lão uỷ quyền tham gia tố tụng trong vụ án. Nguồn gốc thửa đất số 249 tờ bản đồ số 15 là vào năm 2007 ông T bà Ph nhận chuyển nhượng QSD đất của hộ ông Nguyễn Thanh B và bà Nguyễn Thị Th với diện tích 152m$^2$. Thửa đất số 251, tờ bản đồ số 15 là vào năm 1997, Hội đồng đăng ký ruộng đất của xã A cân đối xét giao đất cho hộ gia đình ông T tại thửa đất sô 58, tờ bản đồ số 15 với diện tích 132m$^2$. Năm 2007 ông T có đơn xin cấp đổi lại giấy chứng nhận QSD đất tại thửa đất số 58 tờ bản đồ số 15 và được UBND huyện cấp lại giấy chứng nhận QSD đất tại thửa đất số 251 tờ bản đồ số 15 với diện tích 246m$^2$. Nguồn gốc thửa đất số 271 tờ bản đồ số 15 là vào năm 2013 bà Tr nhận chuyển nhượng QSD đất của hộ ông B bà Th với diện tích 322m$^2$. Hiện nay, qua kết quả đo đạc thực tế do Công ty cổ phần tư vấn Đạt Phương đo vẽ thì diện tích đất của hai hộ đều tăng. Hộ bà Tr phía trước đảm bảo, phía sau thiếu 0,03m việc thiếu này là không đáng kể. Về chiều dài thửa đất hộ bà Tr đã lấn sang phần đất do UBND thị trấn quản lý. Hộ ông T diện tích tăng phần phía nam, phía trước là đất UBND thị trấn quản lý, chiều rộng phía trước tăng rất nhiều, phía sau đảm bảo đủ diện tích. Máng nước là nằm trong phần diện tích đất của bà Tr, hai bên nên ngồi lại thương lượng với nhau. Hai bên diện tích đất đều tăng nhưng vẫn đảm bảo chiều rộng là đúng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hộ bà Tr không lấn sang đất của ông T, phần máng nước nằm trong phần diện tích đất của bà Tr, nên mong 2 hộ gia đình thương lượng với nhau vì là hàng xóm với nhau.

*Tại lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người làm chứng bà Lê Thị Bích V trình bày:*

Bà là cán bộ địa chính của UBND thị trấn A. Trước khi anh Trần Quốc A tiến hành xây dựng nhà ở thì vợ anh Quốc A là chị Nh có yêu cầu UBND thị trấn A đến đo đạc cắm mốc thửa đất để vợ chồng chị Nh làm. UBND thị trấn có cử đoàn công tác đến để đo đạc cắm mốc thì có gọi hộ liền kề đến để đo đạc, khi đó bà Th trước là chủ thửa đất đã bán cho hai hộ nói rằng đo từ tường nhà ông T bà Ph đi lên phía bắc 8m bà bán như vậy, nhưng ông T không đồng ý nói cách tường 20cm. Các hộ không thống nhất đoàn công tác không đo đạc được. Sau khi bà Tr nói chuyện với bà Th thì bà Th đồng ý cách tường nhà ông T 20cm đi lên phía trên 8m và phía sau vẫn vậy là diện tích bà bán cho bà Tr. Sau khi các hộ thống nhất đoàn công tác đã tiến hành đo đạc cắm mốc thửa đất của bà Tr. Đoàn công tác cắm mốc xong là hoàn thành xong công việc còn việc xây dựng như thế nào thì bà không biết được. Nay hai bên xảy ra tranh chấp trong quá trình xây dựng nhà thì hai bên nên thương lượng với nhau.

*Tại lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người làm chứng bà Nguyễn Thị Th trình bày:*

Diện tích đất bà bán cho vợ chồng ông T, bà Ph vào thời gian nào thì bà không nhớ, vì đã quá lâu, bà bán đất cho vợ chồng ông T với chiều ngang là 8 mét,

chiều dài thì kéo hết đất. Sau đó vợ chồng ông làm nhà có lấn sang phần đất của bà về phần mái đanh và mái ngói, vợ chồng bà thấy vợ chồng ông T làm mái đanh và mái ngói qua phần đất mà vợ chồng bà đã bán thì vợ chồng bà có nói không được làm qua đất, thì ông T nói khi nào vợ chồng bà làm nhà thì sẽ tháo dỡ trả lại phần mái đanh và mái ngói đã làm qua, bà nghe vợ chồng ông T nói vậy nên để ông làm, khi nào cần thì yêu cầu ông bà tháo dỡ.

Năm 2013, bà tiếp tục bán đất cho bà Nguyễn Thị Tr cũng với diện tích là chiều ngang 8 mét và chiều dài thì kéo hết đất, bà bán đất cho bà Tr với ranh giới tính từ mép nhà của vợ chồng ông T. Khi bán có cán bộ địa chính đo đạc, lúc đó cũng có vợ chồng ông T, vợ chồng bà và bà Tr. Vợ chồng bà có nói với ông T là bán đất cho bà Tr ranh đất tính từ mép nhà chứ không phải tính từ mái đanh và mái ngói thì vợ chồng ông T, bà Ph nói khi nào bà Tr làm nhà sẽ tháo dỡ trả lại đất cho bà Tr. Bà Tr sợ ông T, bà Ph không tháo dỡ phần mái đanh và mái ngói nên có thương lượng với vợ chồng bà xin thêm 20 cm để bù vào mái đanh và mái ngói nhà ông T lấn qua, bà thấy vậy nên có đồng ý cho bà Tr thêm 20 cm, nhưng việc cho này là ngoài giấy chứng nhận QSD đất, chứ trong giấy chứng nhận QSD đất của bà Tr vẫn ngang 8 mét.

Khi ông Quốc A làm nhà và gọi địa chính thị trấn lên đo đất để làm nhà thì ông T yêu cầu cách nhà ông 20 cm, ông T cho rằng đo làm nhà phải cách 20 cm, vì đất này là của ông thì bà không đồng ý, vì đất của ông T không thiếu, làm nhà đã lấn sang phần đất của bà nên bà không cho đo, sau đó cán bộ địa chính gọi bà Tr đến, bà Tr có thương lượng với bà về việc trước kia có thỏa thuận bằng lời nói là cho thêm bà Trầm 20 cm đất nên bài đồng ý để với bà Tr để cán bộ địa chính đo cắm mốc cách nhà ông T 20 cm để ông Quốc A làm nhà. Còn việc ông Quốc A làm nhà có cách 20 cm hay không là việc của ông Quốc A và bà Tr quyết định, vì phần đất này là của bà Tr theo giấy chứng nhận QSD đất tôi bán cho bà Tr là bán ranh sát mép nhà ông T chứ không có khoảng cách.

Việc ông T khởi kiện bà Tr và anh Trần Quốc A cho rằng 2 người này làm nhà lấn đất của vợ chồng ông thì bà thấy vô lý, khi bà bán đất là bán 8 mét cho vợ chồng ông T và khi làm nhà vợ chồng ông T đã làm mái đanh và mái ngói lấn sang đất của bà và ông hứa sẽ tháo dỡ nếu có yêu cầu nhưng nay ông lại cho rằng đất của ông làm tính từ mái đanh và mái ngói là không đúng. Mong Tòa án xem xét giải quyết đúng theo quy định của pháp luật.

*Tại lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người làm chứng ông Huỳnh Văn Đ trình bày:*

Ông là cán bộ địa chính, xây dựng của UBND thị trấn A. Trước khi anh Trần Quốc A tiến hành xây dựng nhà có yêu cầu đo đạc lại diện tích đất. Khi đo có gia đình anh Trần Quốc A, ông T, bà Th. Bà Th thống nhất đo cách nhà ông T ra 20 cm. Sau khi các hộ thống nhất đoàn công tác đã tiến hành đo đạc cắm mốc thửa đất của bà Tr. Đoàn công tác cắm mốc xong là hoàn thành xong công việc còn việc xây dựng như thế nào thì ông không biết.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Lão phát biểu:*

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử (HĐXX), Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý đến trước thời điểm HĐXX nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Thẩm phán: Chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS) từ khi thụ lý vụ án, xác định quan hệ tranh chấp, xác định tư cách tham gia tố tụng đúng; thu thập tài liệu, chứng cứ của vụ án đầy đủ, mở phiên họp, kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, tống đạt các văn bản tố tụng đúng pháp luật. Ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử, chuyển hồ sơ cho Viện Kiểm sát nghiên cứu đảm bảo thời hạn quy định, cấp phát các văn bản tố tụng đúng trình tự thủ tục luật định. Tuy nhiên việc xác định quan hệ tranh chất còn thiếu, bởi lẽ ngoài việc nguyên đơn yêu cầu trả lại đất lấn chiếm còn yêu cầu tháo dỡ mái tôn, chuyển máng nước là thiếu quan hệ tranh chấp.

Hội đồng xét xử: Thành phần 01 Thẩm phán, 02 Hội thẩm đúng quy định tại Điều 63 BLTTDS, nguyên tắc xét xử độc lập, tuân thủ các quy định chung về phiên tòa. Thư ký: Phổ biến nội quy phiên tòa, báo cáo sự có mặt, vắng mặt của những người tham gia tố tụng, thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn đúng quy định tại Điều 51, 237 BLTTDS.

Nguyên đơn; bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chấp hành đầy đủ quyền, nghĩa vụ đúng quy định Điều 70, 71, 72, 73, 78 BLTTDS.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn khởi kiện của ông Trần Văn T.

Trong quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự không tự thỏa thuận được về diện tích đất tranh chấp, nguyên đơn yêu cầu thẩm định, xem xét tại chỗ và đã nộp 12.000.000đ. Ngày 08/02/2023, Tòa án đã chi phí hết cho việc thẩm định, xem xét tại chỗ.

Về án phí DSST: Yêu cầu của ông T không được chấp nhận nên phải chịu án phí, nhưng ông Tìm là người cao tuổi và thuộc hộ cận nghèo nên được miễn theo quy định của pháp luật

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

***Về thủ tục tố tụng:***

[1] Đây là vụ án có quan hệ pháp luật tranh chấp: "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*", giữa nguyên đơn là ông Trần Văn T và bị đơn bà Nguyễn Thị Tr, ông Trần Quốc A cùng nơi cư trú tại huyện A, tỉnh Bình Định. Các điều kiện thụ lý như: Chủ thể, thẩm quyền đảm bảo nên Tòa án nhân dân huyện A thụ lý, giải quyết vụ án là đúng theo quy định tại Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân

sự. Tuy nhiên, tại phiên tòa cần xác định thêm quan hệ pháp luật ngoài "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*" còn thêm là "*Yêu cầu tháo dỡ tài sản gắn liền trên đất*".

[2] Anh Trần Quốc Đ là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn; Ông Nguyễn Minh T1 là người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện A, chị Phạm Thị Thúy Nh, chị Lê Thị Bích V, anh Huỳnh Văn Đ có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, vì vậy căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với anh Đ, ông T1, chị Nh, chị V và anh Đ.

***Về nội dung:***

[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc các bị đơn: Bà Nguyễn Thị Tr, ông Trần Quốc A cắt phần mái tôn, đưa máng nước vào bên trong trả lại diện tích đất lấn chiếm là 6,5 $m^2$, HĐXX thấy rằng:

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất số 251, tờ bản đồ số 15, diện tích 246 $m^2$ và thửa đất số 249, tờ bản đồ số 15, diện tích 152 $m^2$ thuộc thôn 9 (nay là Khu phố 9), thị trấn A, huyện A, tỉnh Bình Định là của ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị Ph. Đối với thửa 251 được Hội đồng đăng ký ruộng đất của xã A cân đối giao quyền được UBND huyện A cấp GCNQSDĐ năm 1997, đến ngày 09/10/2007 thì được cấp đổi lại; đối với thửa 249 thì nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Th và ông Nguyễn Thanh B và được UBND huyện A cấp GCNQSDĐ vào ngày 12/7/2007.

[2.2] Về nguồn gốc thửa đất số 271, tờ bản đồ số 15, diện tích 322 $m^2$ thuộc thôn 9 (nay là Khu phố 9, thị trấn A, huyện A, tỉnh Bình Định là của bà Nguyễn Thị Tr nhận chuyển nhượng QSD đất của ông Nguyễn Thanh B và bà Nguyễn Thị Th và được UBND huyện A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng vào ngày 28/8/2013.

Theo nguyên đơn ông Trần Văn T khai, kể từ khi nguyên đơn mua đất của ông B, bà Th và được UBND huyện A cấp giấy chứng nhận QSD đất thì hai bên sử dụng ổn định, không có xảy ra tranh chấp, cho đến năm 2022 bị đơn ông Trần Quốc A xây dựng nhà đã làm mái tôn, ống nước, tôn đóng tường lấn sang phần đất của nguyên đơn phần trên không trung, phần (mái đanh) phía trước là 15 cm, phần mái tôn, ống nước ra 10 cm. Theo kết quả đo đạc của Công ty cổ phần tư vấn Đạt Phương thì ông Trần Quốc A làm nhà đã lấn sang đất của ông là 6,5$m^2$, nên ông yêu cầu bị đơn cắt mái tôn, chuyển máng nước vào bên trong trả lại diện tích đất đã lấn chiếm cho nguyên đơn.

[3] Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/02/2023 của Hội đồng thẩm định do Tòa án nhân dân huyện An Lão thành lập và trích đo bản đồ địa chính do Công ty Cổ phần tư vấn Đạt Phương đo vẽ thể hiện: *(có sơ đồ bản vẽ kèm theo).*

[3.1]. 02 thửa đất đã cấp GCNQSDĐ cho ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị Ph đã được xây dựng nhà có kết cấu chịu lực bằng gạch đá với diện tích xây dựng các công trình là 217,2 $m^2$, diện tích được giao là 398$m^2$, diện tích đang sử dụng là 522

$m^2$ (tăng 124 $m^2$ so với giấy chứng nhận QSDĐ cấp năm 2007), cụ thể độ dài các cạnh được thể hiện như sau:

- Rộng Đông giáp đất UBND thị trấn A quản lý = 11,22 mét so với giấy chứng nhận QSD đất 8 mét thì tăng 3,22 mét.

- Rộng Tây giáp đường bê tông liên xã = 15,66 mét so với giấy chứng nhận QSD đất 8 mét thì tăng 7,66 mét.

- Dài Nam = 40,61 mét so với giấy chứng nhận QSD đất 43 mét thì thiếu 2,84 mét.

- Dài Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị Tr (nhà ông Trần Quốc A) = 39,6 mét so với giấy chứng nhận QSD đất 43 mét thì thiếu 3,4 mét.

[3.2] Thửa đất đã cấp GCNQSDĐ bà Nguyễn Thị Tr đã được ông Trần Quốc A xây dựng nhà có kết cấu chịu lực bằng bê tông với diện tích xây dựng công trình là 129,2 $m^2$, diện tích giao sử dụng là 322$m^2$, diện tích đang sử dụng là 360 $m^2$ (tăng 38 $m^2$ so với giấy chứng nhận QSDĐ cấp năm 2013). Cụ thể độ dài các cạnh được thể hiện như sau:

- Rộng Đông giáp đất UBND thị trấn A quản lý = 7,97 mét so với giấy chứng nhận QSD đất 8 mét thì thiếu 0,03 mét.

- Rộng Tây giáp đường bê tông liên xã = 8,07 mét so với giấy chứng nhận QSD đất 8 mét thì tăng 0,07 mét.

- Dài Nam = 43,77 mét so với giấy chứng nhận QSD đất 40,5 mét thì tăng 3,27 mét.

- Dài Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị Th = 44,27 mét so với giấy chứng nhận QSD đất 40 mét thì tăng 4,27 mét.

Tại công văn số: 861/UBND ngày 31/5/2023 của Ủy ban nhân dân huyện A đã xác định: Khoảng cách giữa thửa đất của ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị Ph với bà Nguyễn Thị Tr không có khoảng cách mà tiếp giáp nhau. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị Ph và bà Nguyễn Thị Tr là đúng theo quy định của pháp luật.

Như vậy, căn cứ vào biên bản về kiểm tra đo đạc thực tế, trích lục bản đồ địa chính khu đất thuộc tờ bản đồ địa chính số: 15, thửa số 251, 249 và thửa 271 do Công ty Cổ phần tư vấn Đạt Phương đo vẽ ngày 08/02/2023, lời khai của người làm chứng Nguyễn Thị Th và công văn trả lời của UBND huyện A thì diện tích đất làm nhà của Trần Quốc A không lấn sang phần dưới mặt đất và phần không trung của ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị Ph, vì các cạnh theo giấy chứng nhận QSD đất và đo vẽ thực tế là phù hợp với quy định của pháp luật, với lại ngôi nhà của nguyên đơn đã có trước, nhà bị đơn Trần Quốc A mới xây năm 2022 nên nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn chiếm đất là không có cơ sở, do vậy yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T buộc ông Trần Quốc A, bà Nguyễn Thị Tr tháo dỡ phần mái tôn, tháo dỡ máng nước đưa vào bên trong trả lại 6,5 $m^2$ đất đã lấn chiếm là không có

cơ sở và không phù hợp với quy định của pháp luật, nên HĐXX không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

[4] Số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, nguyên đơn đã nộp tạm ứng 12.00.000 đồng, đã chi phí hết. Vì yêu cầu của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận nên phải chịu chi phí theo quy định tại khoản 1 Điều 157/BLTTDS.

[5] Về số tiền án phí DSST: Bà Nguyễn Thị Tr và ông Trần Quốc A không phải chịu án phí vì yêu cầu của ông Trần Văn T không được chấp nhận; ông Trần Văn T được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[6] Ý kiến của Kiểm sát viên, kiểm sát việc xét xử tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

***Vì các lẽ trên,***

## QUYẾT ĐỊNH:

*Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 157, khoản 1 Điều 228, Điều 266 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;*

*Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;*

*Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.*

**Tuyên xử:**

1. Bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bà Nguyễn Thị Tr và ông Trần Quốc A tháo dỡ mái tôn, đưa máng nước vào bên trong trả lại diện tích 6,5 $m^2$ đất đã lấn chiếm.

2. Về án phí DSST: Ông Trần Văn T được miễn theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn ông Trần Văn T phải chịu 12.000.000đ (đã nộp đủ).

4. Về quyền kháng cáo bản án: Án xử có mặt nguyên đơn, bị đơn. Báo cho các đương sự có mặt biết có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (21/9/2023). Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án được giao hoặc được niêm yết hợp lệ.

*"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 dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự".*

***Nơi nhận:***
- Đương sự;
- VKSND huyện An Lão;
- VKSND tỉnh Bình Định;
- Chi cục THADS huyện An Lão;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Đã ký**

**Lê Văn Huy**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ** **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**