

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN HỮU LŨNG  
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Bản án số: 18/2023/DS-ST

Ngày: 31-7-2023

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và buộc  
tháo dỡ, di dời tài sản trên đất tranh chấp

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HỮU LŨNG, TỈNH LẠNG SƠN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Hoàng Hải Đoàn.

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Nguyễn Duy Toàn.

Ông Nguyễn Minh Đức.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Đạt - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa:** Ông Phạm Văn Tiến - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 01/2023/TLST-DS ngày 04 tháng 01 năm 2023, về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và buộc tháo dỡ, di dời tài sản trên đất tranh chấp, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 21/2023/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 6 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số: 21/2023/QĐST-DS ngày 19 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Đỗ Thị H, sinh năm 1954. Địa chỉ: Thôn Đ, xã M, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

**Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** Bà Quách V, sinh năm 1985, địa chỉ: Thôn Đ, xã M, huyện H, tỉnh Lạng Sơn, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 30/11/2022). Có mặt.

**- Bị đơn:** Ông Quánh M, sinh năm 1979. Địa chỉ: Thôn Đ, xã M, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:** Ông Giáp K - Luật sư Công ty luật TNHH, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bắc Giang. Có mặt.

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

1. Bà Nguyễn H, sinh năm 1981. Địa chỉ: Thôn Đ, xã M, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

*Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn H:* Ông Quánh M, sinh năm 1979. Địa chỉ: Thôn Đ, xã M, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 09/02/2023). Có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn H:* Ông Giáp Quang Khải - Luật sư Công ty luật TNHH Nam Bạch Đằng, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bắc Giang. Có mặt.

2. Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

*Người đại diện hợp pháp của UBND huyện Hữu Lũng:* Ông Hoàng H - Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Hữu Lũng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 04/5/2023). Vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 08 tháng 12 năm 2022, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Nguyên đơn bà Đỗ Thị H có thửa đất số 132, tờ bản đồ số 109, diện tích 815m<sup>2</sup>, địa chỉ thôn Đ, xã M, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn. Năm 2010, nguyên đơn làm thủ tục tách thửa đất trên thành 03 thửa để tặng cho các con, gồm: Ông Quánh M thửa đất số 192, diện tích 415m<sup>2</sup>; ông Đỗ T thửa đất số 132, diện tích 237m<sup>2</sup>; bà Quách V thửa đất số 191, diện tích 163m<sup>2</sup>. Đến cuối năm 2021, bà Quách V tặng cho lại nguyên đơn thửa đất số 191 (được đăng ký biến động ngày 17/01/2022).

Vì có nhu cầu xây nhà nên nguyên đơn yêu cầu vợ chồng bị đơn là ông Quánh M (con trai) chủ sử dụng thửa đất số 192 phá đoạn tường có chiều dài khoảng 17m, dỡ phần mái fibro xi măng mà năm 2013 xây lấn sang thửa đất số 191, nhưng vợ chồng bị đơn không đồng ý. Do đó, tháng 4 năm 2022, nguyên đơn gửi đơn yêu cầu UBND xã giải quyết tranh chấp đất nhưng bị đơn không chấp hành nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu được quyền quản lý, sử dụng diện tích tranh chấp 28m<sup>2</sup> (theo diện tích do UBND xã xác định).

Ngày 04/4/2023, Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, kết quả xác định diện tích đất tranh chấp giữa hai bên là 17,7m<sup>2</sup> (trong khi ranh giới, mốc giới của đất tranh chấp không có sự thay đổi như hòa giải ở xã). Trong đó: 4,6m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 191; 13,1m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 192.

Do vậy, nguyên đơn yêu cầu được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp 4,6m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 191, buộc vợ chồng ông Quánh M, bà Nguyễn H phải tháo dỡ, di dời tài sản trên diện tích 4,6m<sup>2</sup>, bao gồm: Tường, sân bê tông, hiên nhà, mái lợp fibro xi măng.

Đối với diện tích 13,1m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 192 (trên sơ họa là số thửa tạm 192.1), nguyên đơn không yêu cầu giải quyết, đề nghị đình chỉ xét xử.

Về chi phí tố tụng, bị đơn là người lấn chiếm đất nên bị đơn phải chịu toàn bộ. Về án phí, nguyên đơn là người cao tuổi nên đề nghị được miễn án phí.

*Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:*

Nguyên đơn bà Đỗ Thị H là mẹ của bị đơn ông Quánh M. Năm 2009, nguyên đơn được UBND huyện cấp GCNQSDĐ thửa đất số 132, tờ bản đồ số 109, diện tích 815m<sup>2</sup>, địa chỉ thôn Đ, xã M, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn. Năm 2006, nguyên đơn cho bị đơn sử dụng một phần diện tích thửa đất trên và trong năm 2006, vợ chồng bị đơn xây 01 nhà cấp IV, mái fibro xi măng, diện tích khoảng 40m<sup>2</sup>, hiện nay nhà vẫn đang sử dụng.

Năm 2010, nguyên đơn làm thủ tục tách thửa đất số 132, thành 03 thửa nhỏ để tặng cho các con, trong đó tặng cho vợ chồng bị đơn thửa đất số 192, diện tích 415m<sup>2</sup>. Việc nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn chiếm thửa đất số 191 là không có căn cứ. Vì nhà cấp IV xây năm 2006 thể hiện ý chí nguyên đơn tặng cho đất bị đơn, thực tế năm 2010 bị đơn được cấp GCNQSDĐ, năm 2013 vợ chồng bị đơn chặt cây san mặt bằng thửa đất số 192, xây tường bao, bắn mái fibro xi măng lên thửa đất số 192. Khi vợ chồng bị đơn xây tường, bắn mái fibro xi măng năm 2013, thì bà Quách V (khi đó là chủ sử dụng thửa đất số 191) và bà Đỗ Thị H không ai có ý kiến phản đối gì. Như vậy, bị đơn đã sử dụng đất tranh chấp ổn định, liên tục, không có văn bản xử phạt về việc lấn chiếm, điều đó mặc nhiên thừa nhận đất tranh chấp là của bị đơn.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn tiếp tục được quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp theo quy định của Luật Đất đai và Bộ luật Dân sự. Về chi phí tố tụng và án phí nguyên đơn phải chịu toàn bộ theo quy định của pháp luật.

*UBND huyện Hữu Lũng trình bày:* Năm 1991, bà Đỗ Thị H được UBND huyện cấp GCNQSDĐ số phát hành A 906095, đến năm 2009 cấp đổi theo bản đồ địa chính là thửa đất số 132, tờ bản đồ số 109, diện tích 815m<sup>2</sup>. Năm 2010, bà Đỗ Thị H làm thủ tục tách thành 03 thửa để tặng cho các con, gồm thửa đất số 192, diện tích 415m<sup>2</sup>; thửa đất số 132, diện tích 237m<sup>2</sup>; thửa đất số 191, diện tích 163m<sup>2</sup>. Thửa đất 192 được thể hiện trong GCNQSDĐ số phát hành BC 238602 cấp ngày 23/11/2010, trong đó cạnh phía Tây có chiều dài khác nhau giữa trích đo bản đồ địa chính khu đất tỷ lệ: 1/500 và sơ đồ thửa đất tại GCNQSDĐ. Việc có sự khác nhau về kích thước cạnh là do sơ suất (thực tế là 10.25m), nên không làm thay đổi về diện tích thửa đất số 192, diện tích 415m<sup>2</sup>, do vậy GCNQSDĐ đã cấp cho thửa đất số 192 không thuộc trường hợp phải thu hồi theo quy định tại khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai. Đề nghị Tòa án tiến hành giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật.

*Bà Nguyễn H nhất với trình bày của bị đơn.*

*Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:* Việc tuân theo pháp luật: Từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký, các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật. Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 166, 169, 170, 179, 203 Luật Đất đai 2013; các Điều 160, 161, 163, 164, 169 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 158, 165, 166 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều

118 Luật Xây dựng năm 2014; căn cứ Điều 12, 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; bị đơn phải phá dỡ toàn bộ công trình trên diện tích 4,6m<sup>2</sup> đất tranh chấp. Đối với phần diện tích nguyên đơn rút không yêu cầu giải quyết cần đình chỉ. Về chi phí tố tụng: Bị đơn chịu chi phí tố tụng của diện tích 4,6m<sup>2</sup>; nguyên đơn phải chịu chi phí tố tụng của diện tích 13,1m<sup>2</sup>. Về án phí bị đơn phải chịu.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa vắng mặt bà Đỗ Thị H, bà Nguyễn H, người đại diện hợp pháp của UBND huyện Hữu Lũng. Xét thấy, những người vắng mặt đều có người đại diện hoặc có đơn xin giải quyết vắng mặt, do đó căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định.

[2] Về nguồn gốc đất tranh chấp, theo lời khai của các đương sự, đất tranh chấp có nguồn gốc là thửa đất số 132, tờ bản đồ số 109, diện tích 815m<sup>2</sup> của bà Đỗ Thị H. Năm 2010, bà Đỗ Thị H tách thành 03 thửa để tặng cho các con, gồm: Ông Quánh M thửa đất số 192, diện tích 415m<sup>2</sup>; ông Đỗ T thửa đất số 132, diện tích 237m<sup>2</sup>; bà Quách V thửa đất số 191, diện tích 163m<sup>2</sup>. Năm 2022, bà Quách V tặng cho lại bà Đỗ Thị H thửa đất số 191. Do đó, đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét thấy, việc nguyên đơn tách thửa đất số 132, diện tích 815m<sup>2</sup> thành 03 thửa đất số 191, 192, 132 để tặng cho các con là công khai, năm 2022 nguyên đơn được con gái bà Quách V tặng cho lại thửa đất số 191, do đó nguyên đơn có quyền quản lý, sử dụng diện tích thửa đất số 191 theo Luật Đất đai năm 2013. Diện tích đất tranh chấp giữa hai bên là vị trí giáp ranh giữa thửa đất số 191 và 192, các thửa đất này được thể hiện tại bản đồ địa chính xã M tỷ lệ 1/1.000 lập năm 1996. Năm 2010, tách thành 03 thửa đất số 191, 192, 132 đến nay diện tích, hình thể, tứ cận của các thửa đất vẫn không có gì thay đổi.

[4] Về tranh chấp diện tích 4,6m<sup>2</sup>. Xét thấy, ngày 04/4/2023, Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ các đương sự nhất trí với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và không có ý kiến gì. Do đó, kết quả trích đo khu đất tranh chấp được xác định là chứng cứ theo quy định tại Điều 93, điểm đ khoản 2 Điều 97 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại trích đo khu đất tranh chấp xác định, diện tích 4,6m<sup>2</sup> đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất 191, tờ bản đồ 109 (số thửa tạm 191.1). Năm 2013, bị đơn xây tường, làm sân bê tông, bán mái lợp fibro xi măng sau thời điểm tách thửa đất năm 2010. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp 4,6m<sup>2</sup> của nguyên đơn là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận. Do đó, các ý kiến, lập luận của bị đơn cho rằng không xây lấn sang thửa đất 191, là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Do yêu cầu khởi kiện về quyền quản lý, sử dụng diện tích 4,6m<sup>2</sup> đất tranh chấp được chấp nhận, nên yêu cầu buộc vợ chồng bị đơn tháo dỡ, di dời tài sản trên diện tích đất tranh chấp 4,6m<sup>2</sup> có căn cứ để chấp nhận.

[6] Đối với diện tích 13,1m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 192 (trên sơ họa là thửa tạm số 192.1), nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện không yêu cầu giải quyết. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện là tự nguyện nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với diện tích đất trên.

[7] Về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng: Nguyên đơn là người nộp tiền tạm ứng chi phí cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với tổng số tiền 18.400.000 đồng. Xét thấy, yêu cầu về quyền quản lý, sử dụng 4,6m<sup>2</sup> được chấp nhận, vì vậy, căn cứ các Điều 157, 158, 165, 166 của Bộ Luật Tố tụng dân sự, bị đơn phải chịu 4.784.000 đồng, tương đương bằng 26% tổng số tiền chi phí tố tụng, số tiền này bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn. Đối với diện tích 13,1m<sup>2</sup> thuộc thửa tạm số 192.1, nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện, do đó nguyên đơn phải chịu chi phí đối với diện tích này tương đương với số tiền 13.616.000 đồng bằng 74% tổng số tiền chi phí tố tụng.

[8] Về nghĩa vụ chịu án phí: Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[9] Xét thấy, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa về việc giải quyết vụ án phù hợp với nhận định ở trên nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[10] Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Điều 12; Điều 166; Điều 167; Điều 169; Điều 170; khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013. Căn cứ vào Điều 160; Điều 161; Điều 164; Điều 169; Điều 357; Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a, khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; Điều 227; Điều 228; Điều 244; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016, của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

#### **1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.**

1.1. Bà Đỗ Thị H tiếp tục được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp 4,6m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 191, tờ bản đồ số 109, bản đồ địa chính xã M năm 1996, địa chỉ thôn Đ, xã M, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn, tứ cận cụ thể như sau:

Phía Đông giáp thửa đất số 191, 192 (Có vị trí đỉnh thửa: C2); Phía Tây giáp thửa đất số 191 (Có vị trí đỉnh thửa: A1, C1); Phía Nam giáp thửa đất 192 (Có vị trí đỉnh thửa: C2, C7, C1); Phía Bắc giáp thửa đất số 191 (Có vị trí đỉnh thửa: C2, C3, A1).

*(Chi tiết cụ thể có trích đo kèm theo Bản án)*

1.2. Buộc ông Quánh M, bà Nguyễn H phải tháo dỡ, di dời tài sản trên diện tích đất 4,6m<sup>2</sup> (tại phần 1.1.), gồm: Tường, sân bê tông, hiên nhà, mái lợp fibro xi măng.

*(Chi tiết cụ thể có trích đo kèm theo Bản án)*

2. Đình chỉ xét xử: Đối với diện tích 13,1m<sup>2</sup> thuộc thửa tạm số 192.1 (có vị trí đỉnh thửa A3, C1, C7, C2, A2, C5, C4).

*(Chi tiết cụ thể có trích đo kèm theo Bản án)*

3. Về chi phí tố tụng:

3.1. Bà Đỗ Thị H phải chịu 13.616.000 đồng (mười ba triệu sáu trăm mười sáu nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Xác nhận bà Đỗ Thị H đã nộp đủ.

3.2. Ông Quánh M phải hoàn trả cho bà Đỗ Thị H chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, với số tiền 4.784.000 đồng (bốn triệu bảy trăm tám mươi tư nghìn đồng).

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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

4. Về án phí: Ông Quánh M phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, để nộp Ngân sách nhà nước.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự người phải thi hành án dân sự, người được 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 quy định tại Điều 6, 7, 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:**

- Toà án nhân dân tỉnh Lạng Sơn;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Hữu Lũng;
- Chi cục THADS huyện Hữu Lũng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Hoàng Hải Đoàn**