

Bản án số: **05/2017/DSTC-ST**

Ngày: 07/3/2017

*V/v "Tranh chấp đất đai theo  
quy định của pháp luật về đất đai  
và yêu cầu tháo dỡ công trình  
trên đất"*

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐIỆN BIÊN PHỦ, TỈNH ĐIỆN BIÊN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Bùi Thị Thu Hằng**

*Các Hội thẩm nhân dân:* Bà: **Trần Thị Mai**

Ông: **Lý A Hoi.**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thương Huyền** - Cán bộ Tòa án nhân dân thành phố ĐBP, tỉnh ĐB

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố ĐBP tham gia phiên tòa: Ông **Lê Thanh Hải** - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 03 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố ĐBP xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 78/2016/TLST-DSTC ngày 24 tháng 8 năm 2016 về việc "*Tranh chấp về đất đai theo quy định về pháp luật đất đai*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2017/QĐST-DSTC ngày 12 tháng 01 năm 2017; Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2017/QĐST-DSTC ngày 10/02/2017, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Đỗ Thị Đ**, sinh năm: 1953. Địa chỉ: Tổ dân phố 06, phường M T, thành phố ĐBP, tỉnh ĐB

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn :* Bà **Vũ Thị D**, sinh năm: 1988. Địa chỉ: Số nhà 10, tổ dân phố 12, phường T T, thành phố ĐBP, tỉnh ĐB

2. *Bị đơn:* Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1950. Địa chỉ: Tổ dân phố 06, phường M T, thành phố ĐBP, tỉnh ĐB

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

**Trong đơn khởi kiện ngày 14/8/2016; đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 06/9/2016 của nguyên đơn bà Đỗ Thị Đ và quá trình giải quyết vụ án**

**cũng như tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Vũ Thị D trình bày:**

Nguồn gốc đất của gia đình bà Đ được khai hoang từ trước năm 1993. Đến năm 2002 bà Đ mua thêm của ông Bùi Văn X 24m<sup>2</sup> (trong đó có 4m<sup>2</sup> rãnh nước) có Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Năm 2003 bà Đ đổi đất với gia đình ông M lấy 43 m<sup>2</sup>, việc đổi đất được thể hiện tại Biên bản thỏa thuận về việc đổi đất giữa gia đình ông M và gia đình bà Đ ngày 28/11/2003. Do có nhu cầu về nhà ở, năm 2003 gia đình bà Đ xin giấy phép xây dựng tại cơ quan có thẩm quyền để làm nhà ở trên diện tích 100m<sup>2</sup> trong tổng diện tích đất của gia đình bà (bà Đ không làm hết đất của gia đình).

Năm 2007 bà Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với tổng diện tích của gia đình (bao gồm cả đất khai hoang và đất mua của ông Xuất và đất đổi với ông M) là 183,7 m<sup>2</sup>, trong đó chiều rộng giáp đường bê tông xóm là 7,8 m, chiều dài giáp thửa đất số 33a của ông Đình Văn M là 20,3 m, giáp thửa đất số 39 nhà bà Nguyễn Thị T có chiều dài là 20,4 m, chiều rộng cuối thửa đất giáp rãnh thoát nước dài 10,3 m.

Bà Đ cho rằng, hiện nay diện tích sử dụng thực tế của gia đình bà Đ là 179,92 m<sup>2</sup>, có các mặt tiếp giáp như sau: Một mặt tiếp giáp với gia đình bà T, một mặt tiếp giáp với gia đình ông M, đất phía sau giáp gia đình bà Miến, ông Dũng, phía trước giáp đường xóm 1,3m. Số đất còn đang thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà Đ là 3,78 m<sup>2</sup>, hiện gia đình bà T đã lấn chiếm sử dụng để xây tường bao và mái nhà.

Sau khi xảy ra vấn đề tranh chấp trên phần đất 3,78 m<sup>2</sup> giữa gia đình bà Đ và gia đình bà T. Ủy Ban nhân dân phường Mường Thanh đã tiến hành hòa giải cho hai bên gia đình vào ngày 26/12/2012, nhưng chưa đi đến thống nhất giữa hai gia đình về phần tranh chấp thì gia đình bà T đã xây dựng tường bao lên phần đất 3,78m<sup>2</sup> là diện tích đất đang tranh chấp giữa hai gia đình. Bà T cố tình đập mi mái bếp của gia đình bà Đ để xây tường bao bám sát vào phần tường đã xây trước đó của gia đình bà Đ. Gia đình bà Đ đã mời chính quyền địa phương đến làm việc, nhắc nhở bà T dừng thi công công trình trên, để chờ kết quả giải quyết của Tòa án về phần đất đang tranh chấp, nhưng bà T vẫn tiếp tục thi công và có hành động phá hoại tài sản của gia đình bà Đ.

Bà Đ khởi kiện, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đ B P, tỉnh Đ B giải quyết, buộc gia đình bà T phải trả lại cho gia đình bà Đ diện tích đất lấn chiếm là 3,78 m<sup>2</sup> và yêu cầu gia đình bà T tháo dỡ các công trình xây dựng trên diện tích đất 3,78 m<sup>2</sup> (gồm có tường bao và mái nhà), để trả lại đất cho gia đình bà Đ từ mặt đất lên khoảng không.

**\* Ý kiến trình bày của bị đơn bà Nguyễn Thị T tại đơn yêu cầu phản tố, các buổi hòa giải cũng như tại phiên tòa:**

Nguồn gốc đất của gia đình bà T có từ năm 1970, trong đó một số diện tích đất do công ty thương nghiệp Điện Biên chia cho gia đình bà, còn lại do gia đình bà T tự khai phá thêm. Tổng diện tích là 1370 m<sup>2</sup> (Theo biên bản kiểm tra

đất đai và hộ khẩu tại Thị xã ĐBP năm 1993). Đến năm 2007 gia đình bà T cắt đất bán cho gia đình ông Còm 130m<sup>2</sup>, sau đó gia đình ông Còm bán lại cho bà Đ.

Tháng 5/2016 gia đình bà T mới xây nhà và tường bao, hiện nay gia đình bà T đang sử dụng thực tế 220m<sup>2</sup>, trong đó bà T lấn chiếm hành lang của Nhà nước là 10 m<sup>2</sup> (vì Nhà nước chưa bồi thường đất hành lang cho gia đình bà T), có các mặt tiếp giáp như sau: Một mặt tiếp giáp với gia đình bà Đ (19,9m), một mặt tiếp giáp với gia đình bà Tuyết Ty và gia đình ông Hải Nguyệt (10,6m), một mặt giáp đường 10m, phía trước giáp đường xóm 3m (11,5m).

Bà T không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà T có yêu cầu phản tố: Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố ĐBP giải quyết buộc gia đình bà Đ phải trả lại phần đất đã lấn chiếm là 4,34 m<sup>2</sup> (0,55m x 7,9m) cho gia đình bà T tại địa chỉ Tổ dân phố 06, phường M T, thành phố ĐBP, tỉnh ĐB. Lý do: Theo số liệu đo đạc năm 2003 của địa chính thành phố thì đất của gia đình bà T đang bị thiếu 4,34 m<sup>2</sup>, chiều ngang giáp nhà bà Đ 11,5m nhưng thực tế hiện nay có 10,6m; phần đất bị thiếu này hiện nhà bà Đ đang sử dụng và xây bếp từ năm 2003. Khi bà Đ xây bếp, bà T không được biết vì bà T đi miền Nam không có nhà. Khi về, bà T đã có ý kiến với gia đình bà Đ (chứ không làm đơn khởi kiện ra cơ quan nhà nước có thẩm quyền), nhưng hai bên gia đình không thỏa thuận giải quyết được, vì thế bà T không ký giáp ranh cho nhà bà Đ khi bà Đ đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

\* Tại Biên bản hòa giải ngày 26/12/2012 của Ủy ban nhân dân phường M T giữa gia đình bà Đ và gia đình bà T thể hiện việc sau khi xảy ra tranh chấp đất giữa hai gia đình, Ủy ban nhân dân phường M T đã cử cán bộ địa chính phường đến đo đạc thực tế của hai gia đình. Kết quả xác minh đo đạc cho thấy diện tích đất của gia đình bà T đã thừa ra 50cm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với đất bà Đ, khi đo thực tế thấy phần mái bếp của gia đình bà T đua sang đất của bà Đ tổng diện tích là 3,78m<sup>2</sup>, có chiều dài 12m, chiều rộng nhất 0,63m. Đối chiếu với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và kết quả đo đạc thực tế thì đất bà Đ thiếu 2,16m<sup>2</sup>. Phần diện tích đất đang tranh chấp giữa hai gia đình đo được là 3,78m<sup>2</sup>.

**\* Ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bà D trình bày:**

Bà D không nhất trí với yêu cầu phản tố của bị đơn, vì trước kia giữa gia đình bà Đ và gia đình bà T còn được phân cách nhau bằng đường ngõ xóm 2m, hiện nay phần đất hai gia đình sát nhau do gia đình bà T đang sử dụng đường ngõ xóm. Bà T có yêu cầu phản tố buộc gia đình bà Đ phải trả lại cho gia đình bà T 4,34m<sup>2</sup> là không có cơ sở. Bà D xác định diện tích đất 4,34 m<sup>2</sup> này nằm trong phần diện tích đất nhà bà Đ đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 09/12/2016, bà Vũ Thị D có đơn đề nghị xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp. Tòa án nhân dân thành phố ĐBP xét thấy yêu cầu của bà D là phù hợp với quy định của pháp luật và xét thấy việc xem xét, thẩm định tại chỗ đối với

tài sản tranh chấp là cần thiết cho việc giải quyết vụ án. Ngày 12/12/2016 Tòa án đã ra Quyết định xem xét thẩm định tại chỗ theo yêu cầu của bà D.

\* Tại biên bản ghi lời khai ngày 06/01/2017, ông Đinh Văn M trình bày:

Gia đình ông M và gia đình bà Đ là hàng xóm của nhau, ngoài ra không có mối quan hệ nào khác. Gia đình ông M và gia đình bà Đ đổi đất với nhau năm 2003. Lý do đổi đất là để cho hai gia đình được vuông đất và liền thổ, dễ cho quá trình quản lý và sử dụng đất. Vị trí và diện tích đất đổi đã được thể hiện trong biên bản thỏa thuận ngày 28/11/2003 về việc đổi đất giữa gia đình ông M và bà Đ. Sau khi đổi đất với gia đình bà Đ, đến năm 2005 ông M được Ủy ban nhân dân thành phố ĐBP cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bao gồm cả phần diện tích đất ông M đã đổi cho gia đình bà Đ năm 2003). Sau khi đổi đất, nhà bà Đ cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2007. Cơ quan có thẩm quyền có lấy bức tường xây của gia đình ông M làm mốc giới của hai gia đình và ông M có ký giáp ranh giữa hai gia đình khi bà Đ làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Gia đình ông M và gia đình bà Đ sau khi đổi đất cho nhau đã không có tranh chấp gì về đất đai.

\* Tại phiên tòa, bà Vũ Thị D thay đổi yêu cầu khởi kiện về diện tích đất tranh chấp từ 3,78m<sup>2</sup> xuống 3,58m<sup>2</sup>. Bởi, sau khi có kết quả thẩm định, bà D nhất trí với kết quả thẩm định của Hội đồng xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/12/2016 diện tích đất tranh chấp thực tế là 3,58m<sup>2</sup>. Bà D nhất trí với kết quả thẩm định và yêu cầu bà T trả lại cho bà Đ 3,58m<sup>2</sup> đất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ hiện trạng đất của các hộ gia đình ngày 16/12/2016.

\* Quá trình giải quyết vụ án, bà T cung cấp cho Tòa án Biên bản thỏa thuận về việc đổi đất của gia đình ông M và gia đình bà Đ ngày 28/12/2003 (bản phô tô công chứng). Tại phiên tòa bà T cho rằng diện tích đổi giữa ông M và bà Đ tại biên bản thỏa thuận trên là 43m<sup>2</sup> đất là không đúng. Vì bà T cho rằng gia đình ông M và gia đình bà Đ đã đổi đất cho nhau làm hai lần, nên diện tích đất đổi 43m<sup>2</sup> là không chính xác.

**Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố ĐBP phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng như sau:**

- Thẩm phán đã thực hiện đúng quy định tại Điều 48, 97, 98, 99, 101, 196, 208, 209 của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Việc thụ lý vụ án đúng thẩm quyền theo các Điều 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự., xác định đúng tư cách đương sự và quan hệ tranh chấp, thu thập chứng cứ và tổng đạt văn bản tố tụng đúng quy định.

- Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự về nguyên tắc xét xử, thành phần Hội đồng xét xử, các thủ tục tại phiên tòa, có mặt đúng thời gian theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử.

- Thư ký đã thực hiện đúng quy định tại Điều 51 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Các đương sự đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 70, 71, 72, 85, 86 và Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

## 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, Hội đồng xét xử nhận định:*

**1. Về tố tụng:** Yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Đ thuộc trường hợp: “*Tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai và yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất*” được quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố ĐBP theo quy định tại Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

### **2. Về Nội dung:**

Tài liệu có trong hồ sơ cũng như quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

- Về thửa đất số 33, tờ bản đồ số 313-IV-A-d tại địa chỉ tổ dân phố 06, phường M T, thành phố ĐBP, mang tên bà Đỗ Thị Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H07912//QSDĐ, ngày 23/4/2007 do Ủy ban nhân dân thành phố ĐBP cấp có diện tích 183,7m<sup>2</sup>. Trước khi bà Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do có nhu cầu về nhà ở, bà Đ đã được Ủy ban nhân dân thị xã Điện Biên Phủ, tỉnh Lai Châu (nay là thành phố Đ B P, tỉnh Đ B) cấp giấy phép xây dựng số 16/GP-XD, ngày 25/01/2002. Diện tích xây dựng 100m<sup>2</sup>. Xét Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Giấy phép xây dựng nhà ở của gia đình bà Đ đã được cơ quan có thẩm quyền cấp theo đúng trình tự và tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật về đất đai.

Xét diện tích đất bà Đ được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 183,7m<sup>2</sup>. Truy nhiên, tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và xác định thực trạng tài sản các hộ gia đình ngày 16/12/2016 của Tòa án nhân dân thành phố ĐBP thì diện tích đất thực tế của bà Đ đang sử dụng là 175,54m<sup>2</sup>, cụ thể: Chiều rộng giáp mặt đường ngõ là 7,86 m (dài hơn so với diện tích đất được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 0,06m), chiều dài đất giáp gia đình ông M là 20,1 m (ngắn hơn so với chiều dài trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 0,2 m), chiều rộng giáp rãnh thoát nước là 9,75 m (thấp hơn so với diện tích được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 0,55 m). Chiều dài giáp phần đất nhà bà T dài 19,8 m (ngắn hơn so với diện tích đất cấp trong sổ đỏ là 0,6 m). Tổng diện tích đất của gia đình bà Đ hiện đang sử dụng là 175,54 m<sup>2</sup> ít hơn so với diện tích đất được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 8,16 m<sup>2</sup>.

- Về yêu cầu phản tố của bà T, bà cho rằng bà Đ đang lấn chiếm sang nhà bà 4,34m<sup>2</sup>. Xét, bà Nguyễn Thị T được Ủy ban nhân dân thành phố ĐBP cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 39 tại tổ 6 phường M T, thành phố ĐBP ngày 18/12/2007 với tổng diện tích đất là 220 m<sup>2</sup>, trong đó chiều rộng

giáp ngõ xóm là 11m, chiều dài giáp gia đình bà Đ là 20m, chiều dài giáp đường 10 m là 20m, chiều rộng cuối mảnh đất giáp rãnh nước là 11,05m. Tại kết quả thẩm định và sơ đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 16/12/2016 cho thấy: Tổng diện tích đất của gia đình bà T đang sử dụng là 234,74 m<sup>2</sup> trong đó chiều rộng giáp đường ngõ xóm là 12,1 m (rộng hơn so với diện tích đất được cấp là 1,1m); chiều rộng giáp rãnh thoát nước là 11,05m, (rộng hơn so với diện tích đất được cấp là 0,5 m). Chiều dài sát nhà bà Đ dài 19,8 m (ngắn hơn so với chiều dài trong sổ đỏ là 0,2 m). Chiều dài giáp đường 10 m là 20,77m (dài hơn 0,77m) Tổng diện tích đất gia đình bà T đang sử dụng nhiều hơn so với diện tích đất được cấp là 14,74 m<sup>2</sup>.

Từ những đánh giá phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở kết luận:

- Bà Đỗ Thị Đ được Ủy ban nhân dân thành phố ĐBP cấp đất trước khi bà T được cấp, có xác định giáp danh liền kề với đất nhà ông M được cấp trước đó. Trong đơn khởi kiện, bà Đ yêu cầu bà T trả cho gia đình bà phần đất lấn chiếm là 3,78m<sup>2</sup>. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Vũ Thị D nhất trí với diện tích đất tranh chấp là 3,58m<sup>2</sup> theo kết quả của Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/12/2016 và yêu cầu bà T trả cho bà Đ diện tích đất bà T đang lấn chiếm là 3,58m<sup>2</sup>. Xét việc thay đổi yêu cầu này của bà D là không trái với quy định của pháp luật và phù hợp với diện tích đất thực tế mà gia đình bà Đ còn thiếu so với diện tích đất được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ cần được chấp nhận. Buộc bà T phải tháo dỡ tường bao xây dựng trên diện tích đất lấn chiếm 3,58m<sup>2</sup> và tháo dỡ phần mái nhà của bà T đưa sang phần diện tích đất của gia đình bà Đ để trả lại mặt bằng 3,58m<sup>2</sup> và khoảng không cho nhà bà Đ trên phần đất bà Đ được cấp theo quy định của pháp luật.

- Yêu cầu phản tố của bà T yêu cầu bà Đ trả lại bà T diện tích 4,34 m<sup>2</sup> đất (chiều rộng là 0,55 m x 7,9 m) bà Đ đã lấn chiếm sang nhà bà T trong quá trình sử dụng đất. Tuy nhiên, theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/12/2016 của Hội đồng xem xét thẩm định, thì diện tích đất bà T đang sử dụng thực tế là 234,74m<sup>2</sup> nhiều hơn so với diện tích bà được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 14,74m<sup>2</sup> (Trong đó, diện tích đất bà T chiếm dụng của nhà nước là 4,514m<sup>2</sup>, lấn chiếm của bà Đ 3,58m<sup>2</sup>. Sau khi đối trừ, đất của bà T vẫn thừa ra là 6,5m<sup>2</sup> so với diện tích đất bà T được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bà T không có tài liệu chứng cứ gì để chứng minh 4,34m<sup>2</sup> đất trên là thuộc quyền sử dụng của gia đình bà T. Vì vậy, yêu cầu phản tố của bà T không có cơ sở nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

- Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và xác định thực trạng tài sản ngày 16/11/2016 của Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ, thì tổng số diện tích đất bà T đang sử dụng là 234,74m<sup>2</sup>, trong đó sử dụng đất hành lang là 4,514m<sup>2</sup>. Bà T cũng thừa nhận việc chiếm dụng đất công này trong biên bản xem xét, thẩm định trên. Tuy nhiên, việc chiếm dụng 4,514m<sup>2</sup> đất công này của bà T sẽ

do cơ quan có thẩm quyền xử lý trong vụ việc khác, Hội đồng xét xử không đề cập giải quyết việc bà T chiếm dụng đất công này trong vụ án.

- Xét lời khai của người làm chứng ông Đỗ Văn M là phù hợp với biên bản thỏa thuận giữa ông và bà Đ ngày 28/11/2003 trong quá trình đổi đất. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã cung cấp bản thỏa thuận trên (bản gốc) và diện tích bà Đ đổi cho ông M là  $43m^2$  là sự thật và đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong tổng diện tích đất của gia đình bà Đ, nên lời khai của người làm chứng cần được chấp nhận.

- Xét chứng cứ do bị đơn bà T cung cấp tại Tòa án là Biên bản thỏa thuận ngày 28/11/2003 về việc thỏa thuận đổi đất của gia đình ông M và bà Đ (bản phô tô công chứng). Bà T cho rằng diện tích đất đổi trong biên bản thỏa thuận trên là không đúng vì diện tích đất đổi không thể đủ  $43m^2$ , vì bà Đ và ông M đã đổi đất cho nhau một lần trước đó. Tuy nhiên, trong biên bản thỏa thuận trên có nội dung: "Bà Đ đổi lên phía đất ông M, mặt đường 10m là  $43m^2$  (kể cả  $12m^2$  cống cũ)...", nội dung thỏa thuận này là phù hợp với lời khai của bà D tại biên bản lấy lời khai ngày 06/01/2017. Bà D khai "Để cho đất được liền thổ và thuận tiện cho việc sử dụng đất của hai gia đình, nên ngày 28/11/2003, hai gia đình bà Đ và Ông M lại tiếp tục thỏa thuận đổi đất cho nhau lần thứ hai. Cụ thể: bà Đ lên phía đất nhà ông M, mặt đường 10m theo quy hoạch tại thời điểm đó là  $43m^2$ , trong đó bao gồm có cả  $12m^2$  cống cũ ( $8m$  đổi lần đầu +  $4m^2$  cống liền kề của nhà ông M). Ông M xuống đất bà Đ phía sau là  $180m^2$  ...". Như vậy, ý kiến phản bác này của bà Đ là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

- Quá trình xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/12/2016 của Hội đồng xem xét thẩm định thấy rằng: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho gia đình bà Đỗ Thị Đ đúng ô, lô, thửa, tờ bản đồ và phù hợp với vị trí đất gia đình bà Đ đang sử dụng thực tế tại địa chỉ: Tổ dân phố 6, phường M T, thành phố ĐBP, tỉnh ĐB. Tuy nhiên, sơ đồ trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà Đỗ Thị Đ xác định sai phần tiếp giáp cuối thửa đất. Cụ thể:

- Theo thẩm định thực tế: Phần đất cuối thửa đất của gia đình bà Đ tiếp giáp rãnh thoát nước, tiếp đó là phần đất của gia đình bà Vũ Thị M.

- Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà Đ: Phần đất phía sau giáp đường Nguyễn Chí T (Không đúng hiện trạng thực tế).

Do đó, bà Đ cần đề nghị Cơ quan có thẩm quyền về đất đai đính chính lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với sai sót trên.

#### **\* Về chi phí tố tụng:**

Toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn bà Đỗ Thị Đ được Hội đồng xét xử chấp nhận. Do đó, bị đơn bà Nguyễn Thị T phải chịu toàn bộ về chi phí tố tụng. Buộc bà T phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Vũ Thị D 2.200.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/12/2016. Theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự.

**\* Về nghĩa vụ chịu tiền án phí :**

Bà Nguyễn Thị T phải chịu 200.000 đồng (*Hai trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm và 200.000 đồng (*Hai trăm nghìn đồng*) án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và, Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 12 về án phí, lệ phí Tòa án:

*Vì các lẽ trên,*

**QUYẾT ĐỊNH**

**1. Căn cứ vào :** Điều 26, Điều 35, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Điều 166, 174, 175, 176, 186, 246, 579 Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 170, 171 và điểm b khoản 2 Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Đ về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị T phải tháo dỡ công trình lấn chiếm để trả lại phần đất thuộc quyền quản lý sử dụng của gia đình bà.

Buộc bà Nguyễn Thị T phải tháo dỡ công trình tường bao và phần mái nhà đua sang đất nhà bà Đ, để trả lại đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của gia đình bà Đỗ Thị Đ với tổng diện tích đất lấn chiếm từ mặt đất lên khoảng không là: 3,58m<sup>2</sup> tại địa chỉ tổ dân phố 6, phường M T, thành phố ĐBP, tỉnh ĐB

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu bà Đỗ Thị Đ trả lại bà diện tích 4,34m<sup>2</sup> đất.

**2. Về chi phí tố tụng:** Căn cứ khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự. Bà T phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Vũ Thị D 2.200.000 đồng (*Hai triệu hai trăm nghìn đồng*) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/12/2016.

Áp dụng khoản 1 Điều 357 Bộ luật dân sự. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của bà D, nếu bà T không trả số tiền trên thì hàng tháng bà T còn phải trả cho bà D khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

**3. Về án phí:** Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 12 về án phí, lệ phí Tòa án:

- Bà Đỗ Thị Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà Đỗ Thị Đ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 250.000 đồng (*Hai trăm năm mươi nghìn đồng*) tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0001087 ngày 23/8/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố ĐBP, tỉnh ĐB

Buộc bà Nguyễn Thị T phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 200.000 đồng án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Tổng số án phí bà T phải chịu là 400.000 đồng (*Bốn trăm nghìn đồng*).

*"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 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".*

Áp dụng Điều 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (07/03/2017).

**Nơi nhận:**  
**THẨM**

**TÒA**  
- Các đương sự

- VKSND.TPĐBP
- Chi cục THADSTPĐBP
- Toà án tỉnh Điện Biên;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu VP.

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

**Bùi Thị Thu Hằng**

