

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HOÀNG HÓA
TỈNH THANH HÓA

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

Bản án số: 16/2025/DS-ST

Ngày 04/4/2025.

V/v: Tranh chấp không gian giữa
các bất động sản liền kề, đòi lại đất
bị lấn chiếm.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HOÀNG HÓA, TỈNH THANH HÓA

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Cao Thị Nga.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Xuân Thụ

Ông Lê Doãn Giới

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Kiều Oanh - Thư ký viên, Tòa án nhân dân huyện
Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa tham
gia phiên tòa:** Bà Lê Thị Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 4 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hoàng Hóa, tỉnh
Thanh Hóa xét xử công khai sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 78/2023/TLST-DS
ngày 06/10/2023 về việc "Tranh chấp không gian giữa các bất động sản liền kề,
đòi lại đất bị lấn chiếm" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 30/2025/QĐXXST-
DS ngày 21/3/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Đức T, sinh năm 1950 và bà Nguyễn Thị K, sinh năm
1950. Có đơn xét xử vắng mặt.

Đều có địa chỉ: Số A, L, phường Đ, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa.

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và là người đại diện theo ủy quyền của
nguyên đơn:** Ông Lê Đình C, sinh năm 1957 (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày
21/11/2022). Có mặt.

Địa chỉ: S, phố T, thị trấn B, huyện H, tỉnh Thanh Hóa.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1963 và bà Lê Thị L, sinh năm 1962.
Có mặt.

Đều có địa chỉ: SN A, phố T, thị trấn B, huyện H, tỉnh Thanh Hóa.

Người làm chứng: Ông Hoàng Khắc X, sinh năm 1948

Địa chỉ: Phố T, thị trấn B, huyện H, tỉnh Thanh Hóa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện ngày 12/9/2023, bản tự khai ngày 15/11/2023 của
nguyên đơn ông Lê Đức T và bà Nguyễn Thị K trình bày:

Năm 1994 ông Lê Đình C mua một thửa đất của ông Lê Thanh T1 ở xã H, huyện H; mua xong nhờ tôi đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), do đó trên thực tế thửa đất là của ông C chứ không phải đất của chúng tôi. Ngày 08/8/2012 Ủy ban nhân dân (UBND) huyện H cấp GCNQSDĐ số 15865.120.8922, số vào sổ 01626 cấp ngày 08/8/2012 tại thửa 612, tờ bản đồ số 5 (E-48-08-185-b) bản đồ địa chính xã H (địa chỉ: Phố T, thị trấn B, huyện H) diện tích 175,3m². Trong đó: Đất ở 150m², đất trồng cây lâu năm 25,3m², chủ sử dụng đứng tên tôi là Lê Đức T; có cạnh Đông 5,8m; cạnh Tây 5,7m, chiều dài phía Nam, B 26m (Theo biên bản bàn giao đất năm 1991 thì cạnh Đ và cạnh T2 đều là 5,9m; chiều dài 25m).

Năm 2002 ông C xây quán để cho thuê, đến năm 2022 tháo dỡ quán cũ để xây lại quán mới, khi xây bức tường phía Bắc giáp nhà ông S thì ông S không cho xây và mang sắt hàn gông lán sang phần không gian đất của gia đình tôi khoảng 10cm nên ông C phải dừng thi công và mời UBND thị trấn B đến giải quyết và lập biên bản nhưng gia đình ông S vẫn không tháo dỡ gông sắt để ông C tiếp tục xây nên đã yêu cầu Tòa án giải quyết, do sợ ảnh hưởng đến việc xây dựng nên ông C đã rút đơn và chấp nhận hiện trạng thửa đất tính từ rìa ngoài gông sắt do gia đình ông S đóng thẳng lên và tiến hành xây dựng tiếp. Tuy nhiên ngày 02/7/2023 ông S lại tiếp tục hàn thêm 01 đoạn gông sắt kéo ra phần không gian thửa đất rộng thêm khoảng 5cm, dài 11m không cho ông C xây dựng nên chúng tôi cùng thống nhất để chúng tôi là người đứng tên trong GCNQSDĐ đứng ra làm đơn khởi kiện yêu cầu ông S, bà L cắt bỏ 02 đoạn cọc sắt nhô ra trên không gian và trả lại phần không gian theo chiều thẳng đứng với diện tích 1,65m² (dài 11m x rộng 0,15m).

2. Bản tự khai ngày 15/11/2023 và lời khai tại phiên tòa của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Đình C trình bày:

Năm 1994 tôi có mua một thửa đất của ông Lê Thanh T1 ở xã H (N là thị trấn B), huyện H; mua xong tôi nhờ ông T (Là cậu ruột) đứng tên trong GCNQSDĐ, do đó trên thực tế thửa đất là của tôi chứ không phải đất của ông T, bà K. Năm 2011 xã H sáp nhập vào thị trấn B, đến năm 2012 UBND thị trấn B thông báo cho những hộ gia đình có GCNQSDĐ (bìa đỏ) muốn chuyển đổi sang GCNQSDĐ (Bìa hồng) thì làm đơn để cấp chuyển đổi, gia đình ông T làm đơn và ngày 08/8/2012 UBND huyện H cấp GCNQSDĐ số 15865.120.8922, số vào sổ 01626 cấp ngày 08/8/2012 tại thửa 612, tờ bản đồ số 5 (E-48-08-185-b) bản đồ địa chính xã H (địa chỉ: Phố T, thị trấn B, huyện H) diện tích 175,3m². Trong đó: Đất ở 150m², đất trồng cây lâu năm 25,3m² chủ sử dụng ông Lê Đức T; có cạnh Đông 5,8m; cạnh Tây 5,7m, chiều dài phía Nam, B 26m (Theo biên bản bàn giao đất năm 1991 thì cạnh Đ và cạnh T2 đều là 5,9m; chiều dài 25m).

Năm 2002 gia đình tôi xây 1 quán để cho thuê, đến năm 2022 tôi tháo dỡ quán cũ để xây lại quán mới (Khi phá thì tôi vẫn để lại 1 đoạn tường quán cũ) xây xong bức tường phía Nam quay sang xây tường phía Bắc giáp nhà ông S thì ông S không

cho xây và mang sắt hàn gông lẩn sang phần không gian đất của gia đình tôi khoảng 10cm nên tôi phải dừng thi công và mời UBND thị trấn B đến giải quyết và lập biên bản nhưng gia đình ông S vẫn không tháo dỡ gông sắt cho tôi tiếp tục xây nên tôi phải dừng việc thi công lại để yêu cầu Tòa án giải quyết, khi Tòa án giải quyết tôi nghĩ nếu để kéo dài sẽ ảnh hưởng đến việc xây dựng nên tôi đã rút đơn và chấp nhận hiện trạng thửa đất tính từ rìa ngoài gông sắt do gia đình ông S hàn đóng thẳng xuống chân móng và tiến hành xây dựng tiếp. Tuy nhiên ngày 02/7/2023 ông S lại tiếp tục hàn thêm 01 đoạn gông sắt kéo sang phần không gian thửa đất của tôi rộng thêm khoảng 5cm, dài 11m không cho tôi xây dựng nên tôi và ông T, bà K cùng thống nhất để ông T, bà K là người đứng tên trong GCNQSDĐ đứng ra làm đơn khởi kiện và ủy quyền cho tôi giải quyết vụ án. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Hoằng Hóa giải quyết buộc ông Nguyễn Văn S và bà Lê Thị L cắt bỏ 02 đoạn cọc sắt nhô ra trên phần không gian đất đứng tên ông T, cụ thể 01 đoạn dài 10cm và 01 đoạn dài 07cm và trả lại phần diện tích trên không gian là 1,65m².

Đối với yêu cầu của ông S, bà L yêu cầu tôi phá đoạn tường phía Đ để trả lại diện tích cạnh Đ là 0,25m, tôi không chấp nhận với lý do bức tường quán xây năm 2002, đến năm 2022 tôi phá quán thì vẫn để lại 1 đoạn tường cũ, vì đoạn tường xây trên phần diện tích đất phía trước thuộc quyền sử dụng của ông T và nằm ở phía Bắc giáp nhà ông S, đoạn tường này theo đo đạc thì thuộc đất lưu không, nếu nhà nước làm đường yêu cầu tôi phá thì tôi sẽ phá, chứ đoạn tường này không phải xây trên đất của nhà ông S, còn biên bản xác định vị trí đất ở tôi ký ngày 24/02/2008 là do khi đó nhà ông S xây nhà nên tự đo lại đất và đem giấy sang cho tôi ký, lý do ký vì tôi nghĩ toàn bộ khu đất đó khi được nhà nước đo để cấp giấy thì đều có các cạnh bằng nhau, do đất nhà tôi khi nhà nước giao năm 1991 có các cạnh đều 5,9m nên khi ông S ghi 5,85m thì tôi mới ký, nhưng năm 2011 khi nhà nước cấp đổi lại GCNQSDĐ cho gia đình ông T, trước khi cấp GCNQSDĐ thì ngày 31/8/2011, UBND thị trấn B đã lập biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, khi đo lại cạnh Đông nhà ông T cũng không đủ 5,9m như khi giao đất mà cạnh Đ cũng chỉ còn 5,8m, khi đó nhà ông S cũng đã ký giáp ranh liền kề vào biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất do UBND thị trấn lập và hai bên không có tranh chấp gì. Hiện tại theo đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai thì thửa đất của gia đình ông T vẫn còn thiếu là 0,2m² so với GCNQSDĐ nhưng tôi cũng không yêu cầu gì đối với phần diện tích đất còn thiếu này. Do đó tôi không chấp nhận yêu cầu của ông S, bà L về việc buộc tôi phải phá bỏ đoạn tường phía Đông giáp đất nhà ông S để trả lại 0,25m đất cạnh Đông cho ông S, bà L.

Ngày 24/3/2025 nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đều có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện không yêu cầu ông S, bà L phải trả lại diện tích trên không gian là 1,65m².

3. Bản tự khai ngày 03/11/2023, đơn yêu cầu phản tố ngày 18/10/2024 và lời khai tại phiên tòa của bị đơn ông Nguyễn Văn S, bà Lê Thị L trình bày:

Cuối năm 1997 âm lịch gia đình tôi mua thửa đất của ông Lê Văn H, diện tích là 150m². Ngày 25/4/1998 UBND huyện H cấp GCNQSDĐ số 66/QSDĐ-UBHH thuộc tờ bản đồ số 03 thửa 337 diện tích 150m² mang tên Nguyễn Văn S ở xã H (N là thị trấn B), huyện H. Sau khi mua đất đến tháng 02/1998 gia đình tôi xây quán thu mua phế liệu, diện tích xây dựng khoảng 50m² đồng thời xây tường bao quanh thửa đất (Thửa đất của gia đình tôi có phía Bắc giáp đất ông C, phía Nam giáp đất ông T, phía Tây giáp đất canh tác, phía Đông giáp đường T). Năm 2002 ông C mới xây quán trên thửa đất của nhà ông T, cạnh phía Nam đất của gia đình tôi, do gia đình tôi xây quán trước và xây chưa hết đất còn nhà ông C xây quán sau nên khi xây ông C xây tường dựa vào bức tường quán của nhà tôi. Năm 2008 gia đình tôi xây dựng nhà 02 tầng kiên cố, trước khi xây nhà gia đình tôi đã mời cán bộ địa chính xã H đến đo đạc để xây nhà, do đó giữa gia đình tôi với ông Lê Đình C (là người được ông T, bà K ủy quyền) cùng lập biên bản xác định vị trí đất và ký vào biên bản ngày 24/02/2008 với chiều rộng phía Đông thửa đất của gia đình tôi là 5,85m (Nhưng diện tích tôi xây dựng quán hiện tại chỉ là 5,6m thiếu 0,25m so với biên bản hai bên ký ngày 24/02/2008) phần diện tích đất thiếu 0,25m này là do năm 2020 nhà tôi phá quán cũ để xây lại quán mới trên nền móng cũ thì ông C lại cho rằng gia đình tôi lấn đất nên tôi phải thuê máy móc đào móng cũ năm 1998 tôi đã xây thì xác định được móng quán nhà ông C xây năm 2002 xây sang đất và dựa vào quán nhà tôi khoảng 20cm (tức là móng và 01 đoạn bức tường cũ ông C xây năm 2002 hiện nay vẫn còn là xây trên phần diện tích đất của gia đình tôi).

Năm 2020 sau khi xây lại quán xong gia đình tôi có hàn gông sắt trên không để bao quanh phần trên của quán có nhô ra không gian thửa đất, nhưng là nhô ra trên phần không gian của gia đình tôi tính từ chân móng nhà lên chứ không phải nhô ra trên không gian đất của gia đình ông T, vì móng nhà của gia đình tôi xây nghiêng hình thang nên tính từ móng nhà thẳng lên trên không gian thì phần không gian mà gia đình tôi hàn gông sắt thuộc vào phần không gian của gia đình tôi. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Đình C (là người đại diện cho ông T, bà K) nếu ông C có xây nhà thì phải xây thẳng từ chân móng lên chứ không được xây dựa vào tường của gia đình tôi nữa, vì nếu ông C xây dựa vào tường nhà tôi thì sẽ lấn sang phần không gian của nhà tôi, phần không gian này chúng tôi đã hàn gông sắt để bảo vệ phần dưới móng, móng nhà chúng tôi xây hình thang.

Đề nghị Tòa án buộc ông C (đại diện cho ông T, bà K) phải phá bỏ 01 đoạn bức tường cũ sát với đất nhà tôi để trả lại diện tích đất còn thiếu của cạnh Đ là 0,25m; ở giữa là 0,10m, cạnh Tây là 0,5m, chiều dài là 18m. Tổng diện tích khoảng 2,7m² theo biên bản ngày 24/02/2008 mà ông C đã ký xác nhận với gia đình tôi (T3 quán ông C đã xây năm 2002, nhưng năm 2022 ông C phá quán nhưng một đoạn bức tường hiện nay vẫn còn).

4. Biên bản lấy lời khai của ông Hoàng Khắc X (Hộ liên kê):

Tôi mua thửa đất từ năm 1989 đến ngày 25/4/1998 được nhà nước cấp GCNQSDĐ số 867107, sổ vào sổ 66/QSDĐ/UBHH tại thửa 337 tờ bản đồ số 3 bản

đồ địa chính xã H (nay là thị trấn B), huyện H, diện tích 120m² chủ sử dụng đứng tên tôi là Hoàng Khắc X, phía Bắc giáp đất ông T, phía Nam giáp đất bà H1, phía Đông giáp đường giao thông, phía Tây giáp đất canh tác. Năm 2004 gia đình tôi xây dựng nhà kiên cố hiện nay đang sử dụng, khi xây dựng gia đình tôi cùng với các hộ liền kề như nhà bà H1, nhà ông T cũng đã thống nhất thỏa thuận mốc giới cụ thể, vì gia đình tôi xây trước nên sẽ xây non hơn chứ không xây đủ như kích thước phần đất của gia đình. Phía Nam thửa đất của ông T giáp với phía Bắc thửa đất của gia đình tôi thì do gia đình tôi đã xây dựng nhà kiên cố từ năm 2004 nên tôi không có ý kiến gì về mốc giới và Tòa án đo đạc phần diện tích đất của ông T giáp ranh với đất của gia đình tôi thì tôi cũng không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án giải quyết để hai bên giữ tình làng nghĩa xóm không gây mất trật tự.

5. Biên bản xem xét, thẩm định, định giá ngày 31/01/2024 thể hiện:

5.1. Thửa đất số 612, tờ bản đồ số 5 (E-48-08-185-b) bản đồ địa chính xã H (địa chỉ: Phố T, thị trấn B, huyện H) diện tích 175,3m². Trong đó: Đất ở 150m², đất trồng cây lâu năm 25,3m² được UBND huyện H cấp GCNQSDĐ số 15865.120.8922, số vào sổ 01626 cấp ngày 08/8/2012, chủ sử dụng Lê Đức T. Qua đo đạc diện tích thực tế là 187,2m², có tứ cạnh: Phía Bắc giáp ông Nguyễn Văn S, số đo 3,99m + 26,08m + 2,15m; phía Nam giáp ông Hoàng Văn X1, số đo 29,87m + 2,03m; phía Đông giáp đường tỉnh lộ 510; số đo 5,8m; phía Tây giáp đất canh tác, số đo 5,9m. Tài sản gắn liền với thửa đất: 04 đoạn tường mới xây bằng gạch nung, chưa trát + 01 đoạn tường cũ phía ngoài ve văng xây năm 2002 (Hiện tại đoạn tường này nằm trên phần đất lưu không).

5.2. Thửa đất số 337, tờ bản đồ số 03 xã H (địa chỉ: Phố T, thị trấn B, huyện H) diện tích 150m² đất ở, được UBND huyện H cấp GCNQSDĐ số 66/QSDĐ-UBHH ngày 25/4/1998, chủ sử dụng Nguyễn Văn S. Qua đo đạc diện tích thực tế là 186,6m², có tứ cạnh: Phía Bắc giáp ông Lê Đình C, số đo 4,22m + 26,05m + 2,26m; phía Nam giáp ông Lê Đình T4, số đo 3,99m + 26,08m + 2,15m; phía Đông giáp đường tỉnh lộ 510, số đo 5,6m; phía Tây giáp đất canh tác số đo 5,96m. Tài sản gắn liền với thửa đất: 01 nhà hai tầng, tường xây gạch, mái BTCT xây dựng năm 2008 (Do ông S xây dựng, hai bên không yêu cầu định giá vì không liên quan đến phần đang tranh chấp).

5.3. 01 ống thép phi 21 dài 7m, hàn 02 đoạn cọc sắt nhô ra trên không gian (01 đoạn dài 10cm; 01 đoạn dài 07cm); phần diện tích trên không gian tính từ chân móng lên chiều theo phương thẳng đứng (Chiều rộng phía Đông 0,25m; chiều rộng phía Tây 0,05m, chiều dài 11m = 1,65m²).

5.4. Kết quả định giá về giá đất: Căn cứ Quyết định số 45/2022/QĐ-UBND ngày 14/9/2022 của UBND tỉnh T quyết định về bảng giá các loại đất thời kỳ 2020-2024, thửa đất số 612 và thửa 337 thuộc đường tỉnh lộ 510 đoạn đường tiếp theo đến ngã 5 gòong có giá 6.000.000 đồng/m².

5.5. Tài sản trên đất: 04 đoạn tường mới xây bằng gạch nung dày 110, chưa trát, bổ trụ 3m chiều dài 25,84m x 255.000 đồng/m = 6.589.200 đồng; 01 đoạn

tường cũ phía ngoài ve vàng xây năm 2002; DT $8,25\text{m}^2 \times 255.000 \text{ đồng/m}^2 = 2.103.750 \text{ đồng}$; 01 ống thép phi 21 dài 7m = 182.000 đồng. Đối với 01 đoạn cọc sắt dài 10cm và 01 đoạn dài 07cm hai bên đương sự và Hội đồng thống nhất không định giá. Tổng giá trị 8.874.950 đồng (*Tám triệu, tám trăm bảy mươi tư nghìn, chín trăm năm mươi đồng*).

6. Công văn số 48/CV-UBND ngày 03/5/2024 của UBND thị trấn B, huyện H thể hiện:

6.1. Thửa đất số 612, tờ bản đồ số 5 (E-48-08-185-b) bản đồ địa chính xã H (địa chỉ: Phố T, thị trấn B, huyện H) theo GCNQSDĐ số BL893701, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01626 do UBND huyện H cấp ngày 08/8/2012, diện tích $175,3\text{m}^2$, chủ sử dụng ông Lê Đức T ở phố T, thị trấn B, huyện H, tỉnh Thanh Hóa, có tứ cạnh: Phía Bắc giáp thửa 337 của ông Nguyễn Văn S; phía Nam giáp thửa 337-A5 hộ ông Hoàng Văn X1; phía Đông giáp đường T; phía Tây giáp đất canh tác. Căn cứ trích đo của Văn phòng đăng ký đất đai thì thửa đất của ông T biến động tăng $11,9\text{m}^2$ so với GCNQSDĐ là do phần diện tích đất tăng này nằm trong phần đất lưu không phía Đông của thửa đất.

6.2. Thửa đất số 337, tờ bản đồ số 3 tương ứng thửa 611, tờ bản đồ số 5 năm 1996 được UBND huyện H cấp GCNQSDĐ số 66/QSDĐ-UBHH ngày 25/4/1998, diện tích 150m^2 , chủ sử dụng ông Nguyễn Văn S xã H (N là phố T, thị trấn B), huyện H, tỉnh Thanh Hóa, có tứ cạnh: Phía Bắc giáp thửa 610 của ông Lê Đình C; phía Nam giáp thửa 612 hộ ông Lê Đức T; phía Đông giáp đường T; phía Tây giáp đất canh tác. Diện tích đất của ông Nguyễn Văn S theo GCNQSDĐ là 150m^2 , nhưng diện tích đất theo đo đạc thực tế là $186,6\text{m}^2$ tăng $36,6\text{m}^2$, phần diện tích đất biến động tăng này là do một phần đất lưu không phía Đông của thửa đất và một phần cạnh T2 (đất canh tác) không có mô mốc để quản lý nên trong quá trình sử dụng hộ gia đình đã sử dụng cả phần diện tích đất do UBND quản lý, mặt khác khi giao đất hiện trạng lúc đó là ruộng sâu trũng nên việc đo đạc gặp khó khăn vì đo bằng phương pháp thủ công, hiện nay gia đình ông S chưa thực hiện đăng ký biến động tăng diện tích, phần diện tích đất tăng này chưa đưa vào GCNQSDĐ của ông S.

6.3. Hồ sơ mặt bằng quy hoạch khu đất và Hợp đồng chuyển nhượng GCNQSDĐ đất giữa ông Lê Văn H và ông Nguyễn Văn S thửa đất số 337. Hiện tại UBND thị trấn B, huyện H không có hồ sơ lưu trữ đối với thửa đất của ông Nguyễn Văn S nên không có để cung cấp cho Tòa án được.

6.4. Đối với GCNQSDĐ số 66/QSDĐ-UBHH ngày 25/4/1998 đã được cấp cho ông Nguyễn Văn S không thể hiện số đo các cạnh, nhưng có thể hiện tổng diện tích thửa đất là 150m^2 , đo đạc thực tế hiện tại thửa đất của ông S đang tăng so với GCNQSDĐ nên không có căn cứ để xác định số đo cạnh Đông của thửa đất là 5,85m.

Ngày 28/3/2024 Tòa án nhân dân huyện Hoàng Hóa gửi Công văn yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai huyện H cung cấp hồ sơ và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 337 giữa ông Lê Văn H và ông Nguyễn Văn S. Tại Công văn trả lời của Văn phòng đăng ký đất đai huyện H ngày 22/4/2024 thể hiện: Không có thông tin hồ sơ lưu trữ việc đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại xã H, số vào sổ 66/QSDD-UBHH ngày 25/4/1998 tại thửa đất số 337, tờ bản đồ số 3, diện tích 150m² tên chủ sử dụng Nguyễn Văn S.

Ngày 08/11/2024 Tòa án yêu cầu ông S, bà L cung cấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bản chính biên bản xác định vị trí đất do ông S, bà L và ông C ký ngày 24/02/2008 nhưng ông S, bà L không cung cấp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hoàng Hóa tham gia phiên tòa sơ thẩm phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa hôm nay Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự, đảm bảo thời hạn chuẩn bị xét xử. Nguyên đơn đã chấp hành đúng, đầy đủ quy định tại Điều 70, 71, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan về quyền, nghĩa vụ của đương sự; bị đơn chưa chấp hành đúng, đầy đủ các quy định về quyền, nghĩa vụ đương sự.

Về giải quyết vụ án: Căn cứ vào khoản 2, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 271 và Điều 273; Điều 278 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 174, 175, 176, 245 và Điều 248 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166; Điều 203 Luật Đất đai; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đức T, bà Nguyễn Thị K.
2. Buộc ông Nguyễn Văn S, bà Lê Thị L phải cắt bỏ 02 đoạn cọc sắt hàn sang phần không gian thửa đất số 612 của ông Lê Đức T để trả lại phần vị trí không gian theo chiều thẳng đứng cho ông Lê Đức T, bà Nguyễn Thị K. Cụ thể 01 đoạn cọc sắt dài 10cm và 01 đoạn dài 07cm.
3. Đình chỉ xét xử yêu cầu của ông Lê Đức T, bà Nguyễn Thị K yêu cầu ông Nguyễn Văn S, bà Lê Thị L trả lại 1,65m² diện tích trên không gian.
4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn S, bà Lê Thị L yêu cầu ông Lê Đình C (là người sử dụng đất và là người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà K) tháo dỡ đoạn tường phía Đ và trả lại diện tích đất 2,7m² (cạnh Đ là 0,25m; ở giữa là 0,10m, cạnh Tây là 0,5m, chiều dài là 18m).
5. Án phí: Miễn án phí cho ông Lê Đức T, bà Nguyễn Thị K và ông Nguyễn Văn S, bà Lê Thị L theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa nguyên đơn (Người đại diện theo ủy quyền), bị đơn không thỏa thuận được về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Lê Đức T, bà Nguyễn Thị K yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn S, bà Lê Thị L ở phố T, thị trấn B, huyện H cất bỏ 02 đoạn cọc sắt. Trong đó: 01 đoạn cọc sắt dài 10cm và 01 đoạn dài 07cm hàn lán sang phần không gian diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông, bà và trả lại 1,65m² diện tích trên không gian theo chiều thẳng đứng; bị đơn phản tố yêu cầu ông C (là người sử dụng đất và người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà K) phá dỡ đoạn tường cũ và trả lại diện tích 2,7m² đất có chiều rộng cạnh Đông 0,25m, cạnh Tây 0,05m đã lán chiếm, đây là “Tranh chấp không gian theo ranh giới giữa các bất động sản liền kề, đòi lại đất bị lán chiếm” quy định tại khoản 2, 9 Điều 26 và theo điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hoàng Hóa.

Ông Lê Đức T, bà Nguyễn Thị K là người đứng tên trong GCNQSDĐ thửa 612 tờ bản đồ số 5 (E-48-08-185-b) bản đồ địa chính xã H; địa chỉ: Phố T, thị trấn B, huyện H và là người khởi kiện trong vụ án này là nguyên đơn; ông Lê Đình C là người đang sử dụng tài sản trên đất (GCNQSDĐ ông C nhờ ông T đứng tên hộ) nên ông Lê Đình C tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi liên quan và ông C là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 21/11/2022).

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Văn S, bà Lê Thị L đưa ra yêu cầu phản tố trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo đúng quy định Điều 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn để xem xét giải quyết trong vụ án.

[2] Về nguồn gốc đất và nội dung tranh chấp:

Thửa đất số 612, tờ bản đồ số 5 (E-48-08-185-b) bản đồ địa chính xã H được UBND huyện H cấp GCNQSDĐ ngày 08/8/2012, diện tích 175,3m². Trong đó: Đất ở 150m², đất trồng cây lâu năm 25,3m²; chủ sử dụng Lê Đức T, diện tích thực tế là 187,2m² (Tăng 11,9m²), có tứ cạnh: Cạnh Bắc giáp hộ ông Nguyễn Văn S, số đo 3,99m + 26,08m + 2,15m; cạnh Nam giáp hộ ông Hoàng Văn X1, số đo 29,87m + 2,03m; cạnh Đông giáp đường T, số đo 5,8m; cạnh Tây giáp đất canh tác, số đo 5,9m (Giấy CNQSDĐ có cạnh Đông 5,8m; cạnh Tây 5,7m, chiều dài 26m). Thửa đất số 337, tờ bản đồ số 03 bản đồ địa chính xã H được UBND huyện H cấp GCNQSDĐ số 66/QSDĐ-UBHH ngày 25/4/1998, diện tích 150m² đất ở chủ sử dụng Nguyễn Văn S, diện tích thực tế là 186,6m² (Tăng 36,6m²), có tứ cạnh: Cạnh Bắc giáp hộ ông Lê Đình C, số đo 4,22m + 26,05m + 2,26m; cạnh Nam giáp hộ

ông Lê Đình T4, số đo 3,99m + 26,08m + 2,15m; cạnh Đông giáp đường tỉnh lộ 510, số đo 5,6m; cạnh Tây giáp đất canh tác số đo 5,96m (Giấy CNQSDĐ không ghi số đo tứ cạnh). Như vậy, hai thửa đất trên đều đã được nhà nước cấp GCNQSDĐ ở, quá trình sử dụng hai bên không khiếu nại về trình tự thủ tục xét cấp đất và không tranh chấp về ranh giới đất.

GCNQSDĐ của ông Lê Đức T thể hiện ranh giới phía Bắc là một đường thẳng kéo từ vỉa hè phía Đông đến cuối nhà ông S; GCNQSDĐ của ông Nguyễn Văn S thể hiện ranh giới phía Nam cũng là một đường thẳng kéo từ vỉa hè của đường phía Đông đến cuối thửa đất nhà ông T. Như vậy ranh giới của 02 nhà trên đã được xác định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cụ thể là đã được cấp GCNQSDĐ; người sử dụng đất được sử dụng không gian và phần 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 theo Điều 175 của Bộ luật Dân sự.

Ông Lê Đức T, bà Nguyễn Thị K yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn S, bà Lê Thị L cắt bỏ hai đoạn cọc sắt hàn trên mái tôn (phía Nam nhà ông S, bà L) lấn sang không gian ranh giới đất của ông T, bà K và trả lại 1,65m² diện tích trên không gian theo chiều thẳng đứng. Quá trình đo đạc, thẩm định xác định việc ông S, bà L hàn 02 cọc sắt trên mái tôn quán nhô ra đã xâm phạm sang phần không gian theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất của ông T, bà K nên xác định 02 cọc sắt do ông S, bà L hàn nằm trên phần không gian đất của nhà ông T, bà K, do hai cọc sắt hàn ở mái tôn nên việc cắt bỏ hai cọc sắt này không ảnh hưởng đến kết cấu căn nhà của ông S nên Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 175 và Điều 176 Bộ luật Dân sự chấp nhận yêu cầu của ông T, bà K, xác định phần không gian theo chiều thẳng đứng theo ranh giới được cấp theo GCNQSDĐ của ông T, bà K thuộc quyền sử dụng của ông bà, cần buộc ông S, bà L phải cắt bỏ 02 đoạn cọc sắt đã hàn sang phần không gian nhà ông T, bà K. Cụ thể 01 đoạn cọc sắt có chiều dài 10cm và 01 đoạn dài 07cm ở vị trí mái tôn phía Nam nhà ông S, bà L (Theo sơ đồ đính kèm).

Ngày 24/3/2025 ông Lê Đức T, bà Nguyễn Thị K rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn S, bà Lê Thị L trả lại 1,65m² diện tích trên không gian theo chiều thẳng đứng. Xét thấy việc rút một phần yêu cầu của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn.

[3] Về yêu cầu phản tố của bị đơn: Ông Nguyễn Văn S, bà Lê Thị L phản tố yêu cầu ông C (là người sử dụng đất) phá dỡ đoạn tường cũ và trả lại diện tích 2,7m² đất có chiều rộng cạnh Đông 0,25m, cạnh Tây 0,05m đã lấn chiếm theo biên bản xác định vị trí đất ở hai bên đã ký ngày 24/02/2008 thì cạnh Đ là 5,85m, nhưng bị đơn mới xây dựng 5,6m, còn thiếu 0,25m.

Xét thấy: Thửa đất của ông T, bà K (nguyên đơn) theo GCNQSDĐ có cạnh Đông là 5,8m, cạnh Tây 5,7m, đo thực tế cạnh Đông là 5,8m, cạnh Tây 5,9m (cạnh Tây tăng 0,2m so với GCNQSDĐ); diện tích thực tế là 187,2m². (Trong đó có

12,1m² là phần diện tích nằm ở đất lưu không và đoạn tường phía Đông cũng nằm trên phần đất lưu không); diện tích theo GCNQSDĐ là 175,3m², mặc dù cạnh Tây của nhà ông T tăng 0,2m nhưng tổng diện tích đất đã trừ lưu không lại thiếu 0,2m² so với GCNQSDĐ.

Thửa đất của ông S, bà L (bị đơn) có diện tích theo GCNQSDĐ là 150m²; diện tích thực tế là 186,6m² (Tăng 36,6m²); phần diện tích đất biến động tăng này là do một phần đất lưu không phía Đông của thửa đất và một phần cạnh Tây (đất canh tác), gia đình ông S chưa thực hiện đăng ký biến động tăng diện tích, phần diện tích đất tăng này chưa đưa vào GCNQSDĐ của ông S.

Như phân tích ở trên thì GCNQSDĐ số 66/QSDĐ-UBHH ngày 25/4/1998 đã được cấp cho ông Nguyễn Văn S không thể hiện số đo các cạnh, nhưng có thể hiện tổng diện tích thửa đất là 150m², đo đạc thực tế hiện tại thửa đất của ông S đang tăng so với GCNQSDĐ nên không có căn cứ để xác định số đo cạnh Đông của thửa đất là 5,85m theo yêu cầu của ông S, bà L; hơn nữa gia đình ông S đã xây nhà kiên cố từ năm 2008, năm 2011 khi nhà nước cấp lại GCNQSDĐ cho ông T, hai bên đã ký giáp ranh liền kề vào biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất ngày 31/8/2011 do UBND thị trấn lập và hai bên không có tranh chấp gì nên không có việc nguyên đơn lấn sang phần đất phía Đông của gia đình ông S, bà L; việc ông S, bà L yêu cầu nguyên đơn phá dỡ đoạn tường để trả lại phần diện tích đã lấn chiếm 0,25m theo biên bản xác định vị trí đất ở ngày 24/02/2008 mà hai bên đã ký, nhưng bị đơn chỉ cung cấp bản photo không có chứng thực (Tòa án đã yêu cầu ông, bà cung cấp bản chính để đối chiếu nhưng ông S, bà L không cung cấp) và cũng không cung cấp hồ sơ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với ông H. Tòa án tiến hành xác minh người chuyển nhượng đất cho ông, bà là ông Lê Văn H tại phố V, thị trấn B nhưng không có ai tên là Lê Văn H mà chỉ có ông Lê Văn T5 và bà Lê Thị H2 nhưng ông T5, bà H2 đã chết cách đây khoảng 3-4 năm. Đối với ông Nguyễn Xuân T6 nguyên cán bộ địa chính xã H (là người ký xác nhận vào biên bản xác định vị trí đất ở ngày 24/02/2008) nhưng biên bản này không có xác nhận, đóng dấu của chính quyền địa phương và là bản photo do bị đơn cung cấp. Hơn nữa, hiện nay ông T6 bị bệnh hiểm nghèo thường xuyên phải đi điều trị ở bệnh viện, không có mặt tại nhà nên Tòa án không làm việc được với ông T6. Tòa án đã yêu cầu Văn phòng Đ và UBND thị trấn B cung cấp hồ sơ và Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nhưng cũng không có, do đó không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu phản tố của ông S, bà L về việc buộc ông Lê Đình C (là người sử dụng đất) tháo dỡ đoạn tường phía Đông và trả lại diện tích đất 2,7m² đã lấn chiếm.

[4] Đối với phần diện tích đất tăng hơn so với GCNQSDĐ của hộ ông Nguyễn Văn S, hiện nay gia đình ông S chưa thực hiện đăng ký biến động tăng diện tích, phần diện tích đất tăng này chưa đưa vào GCNQSDĐ của ông S, do đó ông S và bà L có trách nhiệm làm thủ tục đăng ký biến động đất đai với cơ quan hành chính có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định: Toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, nguyên đơn tự nguyện chịu, không yêu cầu bị đơn phải trả lại nên miễn xét.

[6] Về án phí: Nguyên đơn, bị đơn là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2, khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 200; Điều 271; Điều 273; Điều 278 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 174; Điều 175; Điều 176; Điều 245 và Điều 248 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166; Điều 203 Luật Đất đai.

Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đức T, bà Nguyễn Thị K.
2. Buộc ông Nguyễn Văn S, bà Lê Thị L phải cắt bỏ 02 đoạn cọc sắt hàn sang phần không gian thửa đất số 612 của ông Lê Đức T để trả lại phần vị trí không gian theo chiều thẳng đứng cho ông Lê Đức T, bà Nguyễn Thị K. Cụ thể: 01 đoạn cọc sắt dài 10cm (A) và 01 đoạn dài 07cm (B) theo sơ đồ đính kèm bản án tại trang 13.
3. Đình chỉ xét xử yêu cầu của ông Lê Đức T, bà Nguyễn Thị K yêu cầu ông Nguyễn Văn S, bà Lê Thị L trả lại 1,65m² diện tích trên không gian.
4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn S, bà Lê Thị L yêu cầu ông Lê Đình C (là người sử dụng đất và là người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà K) tháo dỡ đoạn tường phía Đ và trả lại diện tích đất 2,7m² (cạnh Đ là 0,25m; ở giữa là 0,10m, cạnh Tây là 0,5m, chiều dài là 18m).
5. Án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Lê Đức T, bà Nguyễn Thị K và ông Nguyễn Văn S, bà Lê Thị L.

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 có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Thanh Hóa;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- VKSND huyện Hoằng Hóa;
- Chi cục THADS huyện Hoằng Hóa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Cao Thị Nga

Sơ đồ thửa đất số 612 tờ bản đồ số 5 (E-48-08-185-b) chủ sử dụng Lê Đức Thiệp và thửa số 337 tờ bản đồ số 03 xã Hoằng Vinh chủ sử dụng Nguyễn Văn Sơn

(địa chỉ: Phố Trung Sơn, thị trấn Bút Sơn, huyện Hoằng Hóa
(Sơ đồ này là một phần không thể tách rời của Bản án).

