TAND HUYỆN LỤC NAM **TỈNH BẮC GIANG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 01/2018/DS-ST
Ngày 25/01/2018
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LỤC NAM, TỈNH BẮC GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

*Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà:*Ông Hoàng Văn Toan
Các Hội thẩm nhân dân:
1/ Ông Nguyễn Hữu Thái
2/ Ông Từ Minh Hải

- Thư ký phiên toà:Bà Vũ Thị Kim Thùy- Thư ký Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bắc Giang.

- Đại diện VKSND huyện L tham gia phiờn tũa: Ông Phạm Văn Tuân- Kiểm sát viên.

Ngày 24, 25/01/2018 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện L tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 60/2016/TLST- TCQSDĐ ngày 26/10/2016 về tranh chấp "Quyền sử dụng đất". Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2018/QĐXX- ST ngày 05/01/2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* 1/ Bà Cao Thị H sinh năm 1963
2/ Ông Đỗ Đăng T sinh năm 1961

Đều địa chỉ: Số nhà 27, phố S, xã P, huyện L, tỉnh Bắc Giang (có mặt).

Ông Đỗ Đăng T do bà Cao Thị H đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 14/2/2017.

**Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Triệu Hạnh H1- Luật sư thuộc văn phòng luật sư Triệu H1, đoàn luật sư tỉnh Bắc Giang.

- *Bị đơn:* 1/ Ông Vũ Hồng C sinh năm 1957 (có mặt)
2/ Bà Phạm Thị L1 sinh năm 1961

Đều địa chỉ: Số nhà 10, phố S, xã P, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Bà Phạm Thị L1 do ông Vũ Hồng C đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 05/11/2016

**Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Ông Trần Công T1- Luật sư thuộc văn phòng luật sư V, đoàn luật sư tỉnh Bắc Giang.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1/ UBND huyện L do ông Giáp Văn Ơ- Phó chủ tịch UBND huyện L đại diện theo ủy quyền. Văn bản ủy quyền ngày 30/10/2016 (vắng mặt).

2/ UBND xã P do bà Dương Thị C1- Cán bộ địa chính xã đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 24/01/2018 (có mặt).

3/ Anh Vũ Duy L2 sinh năm 1984 (có mặt)

4/ Chị Trương Thị H2 sinh năm 1991 (vắng mặt)

Đều địa chỉ: Số nhà 10, phố S, xã P, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 10/10/2016, tại bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn bà Cao Thị H, ông Đỗ Đăng T (ông T do bà H đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Diện tích đất 99m^2 ở thửa đất số 115, tờ bản đồ 21, tại ngõ 1, phố S, xã P, huyện L đã được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận cho vợ, chồng bà năm 2000. Nguồn gốc diện tích đất này vợ, chồng bà mua của bà X khoảng năm 1995-1996. Khi mua đất của bà X, trên đất có 01 nhà tạm xây ngang đất, giữa hai bên chuyển nhượng nhà, đất cho nhau đến nay không có thắc mắc gì. Sau khi vợ chồng bà sử dụng một thời gian khoảng 5 năm, vợ chồng bà cho ông H3 thuê ở đất của vợ chồng bà. Đến cuối năm 2016 bà có nhu cầu lấy đất lại để sử dụng. Khi dỡ ngôi nhà trên đất thì phát hiện gia đình ông C đã xây tường lấn sang đất của gia đình bà khoảng trên 6m^2 đất. Cùng sau đó, bà đã có đơn khởi kiện gửi đến Tòa án nhân dân huyện L giải quyết. Quá trình Tòa án giải quyết và thẩm định, xác định ngoài phần tường xây nhà của ông C lấn sang đất của vợ chồng bà, thì vợ chồng ông C còn xây móng nhà sang đất của gia đình bà, vợ chồng bà đã xác định rõ vợ chồng ông C đã lấn sang đất của gia đình bà tổng diện tích cả móng nhà và tường là 7,62m^2 đất. Việc vợ chồng ông C xây móng, tường nhà lấn sang đất của gia đình bà ở thời điểm nào bà không nắm rõ. Nay vợ chồng bà yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông C phải tháo dỡ toàn bộ phần tường và móng nhà nằm trên diện tích đất 7,62m^2 đã lấn chiếm của gia đình bà, trả lại cho vợ chồng bà phần đất trên.

Còn việc UBND xã P cho rằng năm 2006, UBND huyện L đã cấp đổi lại GCNQSDĐ cho gia đình bà được sử dụng 97,3m^2, đến nay gia đình bà chưa nhận được giấy chứng nhận được cấp đổi lại trên, gia đình bà vẫn sử dụng giấy chứng nhận cấp năm 2000 nên bà không chấp nhận giấy chứng nhận cấp đổi lại năm 2006 đối với gia đình bà. Tại phiên tòa hôm nay bà vẫn giữ nguyên yêu cầu trên, bà đề nghị Tòa án buộc vợ chồng ông C pH chịu toàn bộ tiền C1 phí thẩm định tài sản trong vụ án trên.

Bị đơn ông Vũ Hồng C, bà Nguyễn Thị L1 (bà L1 do ông C đại diện theo ủy quyền) trình bày trong các bản tự khai và tại phiên tòa: Năm 1984, ông Kính là Chủ nhiệm Hợp tác xã Phương Lạn, nay là xã P đã cấp không cho gia đình ông 01 lô đất không thu tiền. Thời gian đó, địa phương tạo thuận lợi giao đất không thu tiền cho các hộ dân có nghành nghề để phát triển kinh doanh, trong đó có gia đình ôngcó nhu cầu ở diện tích đất bao nhiêu, địa phương tạo thuận lợi cho sử dụng diện tích đất bấy nhiêu. Đến năm 1992, UBND xã P đã san lấp toàn bộ khu vực

đất phía sau đất của gia đình ông để quy hoạch bán đất thu tiền cho các hộ dân có nhu cầu sử dụng. Do vậy, đất của gia đình ôngđược hợp tác xã Phương Lạn giao năm 1994 cũng nằm trong diện tích đất quy hoạch của địa phương, gia đình ông đã nộp tiền đất cho UBND xã P và được sử dụng diện tích đất trên. Đến năm 2000, UBND huyện L đã cấp GCNQSDĐ cho gia đình ông được quyền sử dụng 94m^2 tại thửa đất số 116, trước khi cấp đất gia đình ông và các hộ liền kề đã ký giáp ranh với nhau. Đến năm 2006, UBND xã P thông báo cho gia đình ông cấp đổi lại GCNQSDĐ năm 2000, gia đình ông đã nộp GCNQSDĐ cấp năm 2000, sau đó UBND xã P đã giao lại cho gia đình ông GCNQSDĐ cấp đổi năm 2006 với diện tích được sử dụng 95,3m^2. Sau khi nhận GCNQSDĐ cấp đổi năm 2006, gia đình ông vẫn sử dụng giấy chứng nhận cấp đổi đến khi xảy ra tranh chấp. Khi vợ chồng ông được hợp tác xã Phương Lạn giao đất năm 1984, đến năm 1987 vợ chồng ông xây 01 nhà ở tạm trên đất. Khi xây ngôi nhà trên, gia đình ông đã xây phần móng nhà đúng với diện tích đất mà gia đình ông được HTX Phương Lạn cấp năm 1984. Đến năm 2008, vợ chồng ông sửa lại ngôi nhà và xây nối tiếp với ngôi nhàphụ phía sau đất vẫn trên phần móng cũ. Khi xây sửa lại gia đình bà H có biết nhưng không có ý kiến gì. Nay vợ chồng bà H cho rằng gia đình ông xây phần móng nhà năm 1987 và phần tường xây năm 2008 gia đình ông đã lấn sang diện tích đất của gia đình bà H là 7,62m^2, ông không chấp nhận vì phần móng nhà và tường nhà vợ chồng ông xây đúng trong diện tích đất mà gia đình ông được hợp tác xã Phương Lạn cho sử dụng năm 1984.

Về tiền thẩm định ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay ông vẫn giữ nguyên yêu cầu trên.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- UBND huyện L do ông Giáp văn Ở- Phó chủ tịch UBND huyện L trình bày trong bản tự khai:

Năm 2000, cấp GCNQSDĐ tại Quyết định số 875/QĐ-CT(H) ngày 18/12/2000, căn cứ Luật đất đai năm 1993, Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/03/1998 (tại phần 2, mục ii.2, ii.3), Chị thị số 18 năm 1999 ngày 01/07/1999 (tại điểm 1 có nêu: "Chủ hộ đang sử dụng đất không có tranh chấp, chủ hộ tự kê khai và tự chịu trách nhiệm về diện tích của hộ mình đang sử dụng thì được cấp GCNQSDĐ")

Năm 2006, cấp đổi GCNQSDĐ căn cứ Luật đất đai năm 2003, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP (tại điều 144); dự án cấp đổi GCNQSDĐ sau khi đo đạc bản đồ địa chính xã P, huyện L.

Như vậy, UBND huyện L thực hiện cấp GCNQSDĐ, cấp đổi lại GCNQSDĐ cho hộ ông Đỗ Đăng T và hộ ông Vũ Hồng C tại phố S, xã P, huyện L năm 2000, năm 2006 cấp đổi lại giấy chứng nhận là đúng theo quy định của pahps luật về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận. Nay đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp của các hộ theo quy định pháp luật.

Do công việc bận, ông xin được vắng mặt tại các phiên hòa giải, phiên họp công khai chứng cứ và phiên tòa xét xử vụ án.

- UBND xã P do bà Dương Thị C1 đại diện theo ủy quyền trình bày: Việc tranh chấp quyền sử dụng đất của hộ bà H và hộ ông C năm 1992 các hộ đều được

UBND xã P giao đất thu tiền theo quy định của nH3 nước mặc dù đất của các hộ trước đó là tự ra ở không thu tiền. Đến năm 2000, UBND huyện L đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ. Trước khi được cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ cho các hộ, các hộ đã có đơn xin cấp GCNQSDĐ do hộ tự kê khai về mốc giới, diện tích, sau đó được tổ đo đạc của sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bắc Giang về giúp địa phương thẩm định, vẽ sơ đồ mốc giới và diện tích theo các hộ chỉ dẫn. Sau đó đã được Hội đồng tư vấn cấp GCNQSDĐ của xã P xét cấp giấy và tổ chức công khai kết quả xét duyệt tại xã, thôn và phố. Hết thời hạn công khai các hộ dân không có ý kiến gì UBND xã trình UBND huyện L cấp GCNQSDĐ cho các hộ đủ điều kiện, nên việc cấp GCNQSDĐ cho các hộ trên là đúng quy định. Đến năm 2006 theo chỉ đạo của cấp trên để lập bản đồ chính quy cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ trong toàn xã trong đó có 2 hộ tranh chấp trên. Quá trình cấp đổi GCNQSDĐ, UBND xã P đã làm đầy đủ theo đúng quy định của nhà nước. Hộ ông C đã lấy GCNQSDĐ cấp đổi năm 2006 được quyền sử dụng 95,3m^2, hộ ông C không có thắc mắc gì. Còn hộ bà H chưa nhận GCNQSDĐ cấp đổi năm 2006, hiện hộ bà H vẫn đang sử dụng GCNQSDĐ cấp năm 2000, do vậy hộ bà H vẫn được quyền sử dụng GCNQSDĐ cấp năm 2000 với diện tích 99m^2. Nay xảy ra tranh chấp đất giữa các bên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay, bà vẫn giữ nguyên yêu cầu trên.

- Anh Vũ Duy L2 trình bày: Anh là con ông Vũ Hồng C, bà Nguyễn Thị L1. Diện tích đất và tài sản trên diện tích đất đang tranh chấp giữa bố mẹ anh với gia đình bà H theo anh được biết diện tích đất của bố, mẹ anh được Hợp tác xã Phương Lạn cấp cho bố, mẹ anh năm 1984. Đến năm 1987 bố, mẹ anh đã xây nhà móng trên đất theo đúng diện tích đất đã được địa phươg cấp năm 1984. Đất, nhà đang tranh chấp hiện nay bố, mẹ anh đang cho vợ chồng anh ở để kinh doanh bán hàng. Nay anh đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay, anh vẫn giữ nguyên yêu cầu trên.

- Chị Trương Thị H2 trình bày trong bản lấy lời khai: Chị là vợ anh L2. Đất, nhà vợ chồng chị đang ở là của bố, mẹ chồng chị. Nay xảy ra tranh chấp giữa gia đình anh và gia đình bà H, chị được biết nguồn gốc đất là của bố, mẹ anh mua và ở từ những năm đầu tiên. Sau khi mua đất, bố mẹ chị đã xây dựng nhà cấp 4 trên đất. Nay bà H cho rằng bố, mẹ chị lấn C1ếm đất buộc trả lại chị không nhất trí, đề nghị Tòa án giải quyết theo hiện trạng từ trước.

Tại phiên tòa hôm nay chị vắng mặt.

- Ý kiến của luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho vợ chồng ông T, bà H: Theo đơn đăng ký cấp đất năm 2000 do chính ông C viết xác định được đường ranh giới với thửa đất nhà bà H là thẳng, các hộ liền kề và ông C đã ký công nhận hình thể ranh giới. Theo GCNQSDĐ được cấp năm 2000 thì bà H được sử dụng 99m^2 đất ở thửa số 115, còn ông C được sử dụng 94m^2 ở thửa đất số 116. Ngày 27/04/2017 đo đạc hiện trạng diện tích của bà H chỉ còn 93,6m^2; nhà ông C là 100,8m^2; nhà bà H thiếu đất, nhà ông C thừa đất. Và cũng theo kết quả thẩm định tại chỗ, chân móng nhà của gia đình ông C rộng hơn mặt tường đã lấn sang phía

đất của gia đình bà H xấp xỉ 2,22m^2. Phần tường nH3 lấn sang đất của gia đình bà H xấp xỉ 5,4m^2. Như vậy, tổng diện tích đất ông C lấn chiếm của gia đình bà H là 7,62m^2. Theo Luật đất đai năm 1993 khi các hộ được cấp đất trả tiền, các hộ đều phải tuân thủ theo đúng quy định của nhà nước. Nay đề nghị HĐXX buộc vợ chồng ông C, bà L1 phải tháo dỡ toàn bộ phần tường và móng nH3 trên diện tích đất 7,62m^2 đã lấn chiếm của gia đình bà H, trả lại cho gia đình bà H.

- Ý kiến của luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho vợ chồng ông C, bà L1: Bác bỏ hoàn toàn lập luận của luật sư bảo vệ cho nguyên đơn bởi vì không có căn cứ pháp lý. Bác toàn bộ yêu cầu của bà H, đề nghị HĐXX công nhận thực tế sử dụng đất đã có lịch sử, trên cơ sở đó để có căn cứ các đương sự đề nghị UBND huyện L đính chính những lỗi trong quá trình cấp GCNQSDĐ của 2 gia đình.

- Đại diện VKSND huyện L phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm HĐXX nghị án là đúng với quy định của pháp luật tố tụng dân sự và đề nghị HĐXX Áp dụng các Điều 26; Điều 39, Điều 147; Điều 165; Điều 227; 228; Điều 271; Điều 273 BLTTDS

Áp dụng Điều 255, 688 BLDS năm 2005; Điều 5; Điều 7; Điều 31 Luật đất đai

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Xử:

Xác nhận diện tích đất tranh chấp 3,9m^{2}nằm trong GCNQSDĐ của hộ bà Cao Thị H được UBND huyện L cấp GCNQSDĐ năm 2000 tại thửa đất số 115, tờ bản đồ 21 ở phố S, xã P, huyện L, tỉnh Bắc Giang có các cạnh: Phía Bắc (kéo từ điểm 2 đến điểm 9 dài 8,24m, kéo từ điểm 9 đến điểm 7 dài 10,31m); phía Nam kéo từ điểm 7 đến điểm 2 dài 18,53m thuộc quyền sử dụng của hộ bà Cao Thị H.

Giao cho hộ bà Cao Thị H, ông Đỗ Đăng T được quyền sử dụng 3,9m^2 đất đang tranh chấp ở thửa đất số 115 tại phố S, P, L, Bắc Giang.

Buộc ông Vũ Hồng C, bà Phạm Thị L1 pH tháo dỡ toàn bộ những công trình (gồm móng nhà, tường nhà) đã xây dựng trên phần diện tích đất 3,9 m^2 đã lấn C1ếm của gia đõnh bà H, ngoài diện tích đất lấn chiếm vợ chồng ông C còn phải tháo dỡ các tài sản của gia đình ông C nằm trong diện tích đất 93,6m^2 ở thửa số 115, tờ bản đồ 21 tại phố S, xã P, huyện L để trả lại đất cho gia đình bà Cao Thị H, ông Đỗ Đăng T.

Buộc ông Vũ Hồng C, bà Phạm Thị L1 phải trả cho bà Cao Thị H tổng số tiền 6.700.000đ tiền C1 phí định giá, thẩm định.

Ông C, bà L1 phải chịu toàn bộ số tiền thẩm định 2.400.000đ ngày 21/11/2017.

Án phí: Bà Phạm Thị L1 phải chịu 975.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả bà H 3.000.000đ tiền tạm ứng án phí bà H đó nộp tại chi cục thi hành án huyện L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và ý kiến của Kiểm sát viên, HĐXX nhận thấy:

[1] *Về tố tụng*: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: UBND huyện L do ông Ơ- phó Chủ tịch UBND huyện đại diện theo ủy quyền có đơn xin vắng mặt tại các phiên hòa giải, phiên họp công khai chứng cứ và phiên tòa xét xử vụ án. Chị Trương Thị H2 mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến dự phiên tòa lần thứ hai nhưng chị H2 vẫn vắng mặt không có lý do. Do vậy, HĐXX tiến hành xét xử vụ án vắng mặt UBND huyện L và chị H2 và công bố lời khai của UBND huyện và chị H2 là đảm bảo quy định tại Điều 237; 238 BLTTDS.

[2] *Về thẩm quyền giải quyết vụ án*: Nguyên đơn bà Cao thị H, ông Đỗ Đăng T khởi kiện bị đơn ông Vũ Hồng C, bà Phạm Thị L1. Hiện nay, ông C, bà L1 đang cư trú tại phố S, xã P, huyện L nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện L theo quy định tại khoản 3, Điều 26 BLTTDS.

[3] *Về nội dung tranh chấp*: Theo GCNQSDĐ được UBND huyện L cấp ngày 18/12/2000 cho hộ bà Cao Thị H được quyền sử dụng 99m^2 đất ở. Đến 20/12/ 2006, UBND huyện L cấp đổi lại GCNQSDĐ cho gia đình bà H được quyền sử dụng 97,9m^2 đất ở phố S, xã P, huyện L. Diện tích đất này của gia đình bà H mua lại của gia đình bà Phạm Thị X khoảng năm 1995- 1996, bà X nhận chuyển nhượng lại của bà Nguyễn Thị Tâm khoảng năm 1993, bà Tâm nhận chuyển nhượng lại của bà Đỗ Thị Đào năm 1987 (bà X, bà Đào, bà Tâm đều trú quán ở phố S, xã P, huyện L, tỉnh Bắc Giang). Hộ ông Vũ Hồng C được UBND huyện L cấp GCNQSDĐ ngày 18/12/2000 được quyền sử dụng 94m^2 đất ở tại phố S, xã P, huyện L. Đến ngày 20/12/2006, UBND huyện L cấp đổi lại GCNQSDĐ cho hộ ông C được quyền sử dụng 95,3m^2 ở phố S, xã P, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Nguồn gốc đất của gia đình ông C là sử dụng từ năm 1984 do HTX Phương Lạn (nay là xã P) cho mượn để sử dụng kinh doanh. Đất của các hộ đều được UBND xã P giao đất thu tiền tháng 05/1992. Từ khi hộ bà H được cấp GCNQSDĐ năm 2000, hộ ông C được cấp GCNQSDĐ năm 2006 đến nay, các hộ vẫn sử dụng ổn định, không có tranh chấp và thắc mắc gì. Đến cuối năm 2016, hộ bà H dỡ ngôi nhà tạm trên đất thì phát hiện đất của gia đình bà bị hộ ông C xây tường nhà ở lấn chiếm sang đất của gia đình bà. Ngày 10/10/2016, bà H có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện L xem xét việc gia đình ông C đã lấn chiếm 7,62m^2 đất (gồm móng nhà và tường nhà). Bà đề nghị buộc gia đình ông C tháo dỡ toàn bộ tài sản trên diện tích đất lấn chiếm, trả lại cho gia đình bà. Phía vợ chồng ông C không nhất trí yêu cầu của vợ chồng bà H, ông cho rằng năm 1987 ông xây móng nhà, đến năm 2008 ông tiếp tục xây nối tiếp nhà trên đúng phần diện tích của gia đình ông được Hợp tác xã Phương Lạn giao đất cho gia đình ông năm 1994.

[4] *Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, HĐXX nhận định*: Trên cơ sở ý kiến của UBND huyện L và UBND xã P cùng với các cơ quan có liên quan đến việc cấp GCNQSDĐ đều xác nhận năm 2000 UBND huyện L cấp GCNQSDĐ cho hộ bà H được sử dụng 99m^2, hộ ông C được sử dụng 94m^{2}đều ở phố S, xã P, huyện L. Diện tích đất của 2 hộ đều do UBND xã P giao đất thu tiền từ tháng 05/1992. Đến năm 2000, UBND huyện L đã cấp GCNQSDĐ cho các hộ trên.

Trước khi cấp GCNQSDĐ, các hộ đều có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, trong đơn đăng ký quyền sử dụng đất đều có các hộ liền kề đất ký giáp ranh với nhau và trên đơn đăng ký đều có sơ đồ thửa đất. Sau đó địa phương có hợp đồng với đoàn đo đạc của tỉnh Bắc Giang để về thẩm định đất của các hộ. Khi thẩm định là căn cứ vào các hộ chỉ mốc giới để thẩm định, sau được công khai tại trụ sở UBND xã, thôn, phố, các hộ không có ý kiến gì kết quả thẩm định, UBND xã trình UBND huyện L cấp GCNQSDĐ cho các hộ. Đến năm 2006 UBND huyện L đã cấp đổi lại GCNQSDĐ cho hộ bà H, hộ ông C cùng với các hộ trong toàn xã P để lập bản đồ chính quy. Trước khi cấp đổi lại GCNQSDĐ cho các hộ, các hộ đều phải có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất và được thẩm định lại, trên đƠ đăng ký quyền sử dụng đất đều thể hiện sơ đồ thửa đất được cấp và các thủ tục cấp GCNQSDĐ đều theo đúng trình tự thủ tục Luật đất đai quy định. Hộ ông C được cấp đổi lại theo GCNQSDĐ năm 2006 với diện tích là 95,3m^2 ở tại thửa số 116, hộ bà H theo GCNQSDĐ cấp đổi năm 2006 được sử dụng 97,9m^2 đất ở tại thửa 115 đều ở phố S, xã P, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Sau khi cấp đổi hộ ông C đã nhận GCNQSDĐ cấp đổi năm 2006, còn hộ bà H chưa nhận GCNQSDĐ cấp đổi năm 2006, hiện bà H vẫn sử dụng GNCQSDĐ cấp năm 2000 với diện tích 99m^2. Do bà H chưa nhận GCNQSDĐ cấp đổi năm 2006, do vậy GCNQSDĐ cấp năm 2000 của bà H vẫn được sử dụng bình thường với diện tích 99m^2. Còn về diện tích của 2 hộ bà H, ông C có sự thay đổi trong các lần cấp GCNQSDĐ là do kỹ thuật của các lần đo đạc, có đợt thẩm định đo thủ công (bằng dây), sau trích đo bằng máy, còn về mốc giới thửa đất không có sự thay đổi nên diện tích thay đổi của các hộ các lần cấp không có ảnh hưởng gì đến diện tích sử dụng của các hộ. Do vậy ông C cho rằng gia đình ông sử dụng diện tích đất trên từ năm 1984 do Hợp tác xã Phương Lạn (nay là xã P) cấp cho gia đình ông sử dụng không thu tiền. Đến năm 1987, gia đình ông đã xây móng và 01 nhà tạm trên đất. Đến năm 2008 gia đình ông tiếp tục sửa, xây nối tiếp nhà trên phần đất của gia đình ông được sử dụng từ năm 1984. Việc ông xây móng và xây nhà trên đất là đúng phần đất của gia đình ông, không lấn chiếm của gia đình bà H, ngoài lời khai của ông C, ông C cũng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ gì khác nên không có căn cứ chấp nhận được là gia đình ông C đã được giao đất hợp pháp mà gia đình ông C đã tự làm không được giao đất hợp pháp. Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, ông C đều xác nhận năm 1992, UBND xã P có quy hoạch lại khu đất ở phố S, P để bán đất cho các hộ có nhu cầu sử dụng, trong đó có diện tích đất của gia đình ông sử dụng từ năm 1984 đã được quy hoạch lại và được địa phương giao đất và thu tiền. Đến năm 2000 gia đình ông được cấp GCNQSDĐ được sử dụng 94m^2 ở phố S, P. Đến năm 2006 gia đình ông được cấp đổi lại được quyền sử dụng 95,3m^2, thửa đất số 116 ở phố S, xã P, huyện L, thửa đất đã được thể hiện trên đơn đăng ký quyền sử dụng đất mà gia đình ông đã ký trong đƠ. Sau khi được cấp đổi ông đã lấy GCNQSDĐ, gia đình ông không có ý kiến gì. Do vậy gia đình ông C đã chấp nhận diện tích đất được UBND xã P giao đất thu tiền năm 1992 là đúng.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, các đương sự đã có đơn đề nghị Tòa án nhân dân huyện L thành lập hội đồng định giá thẩm định, trích đo lại hiện trạng diện tích đất của 2 hộ để xác định diện tích lấn chiếm. Theo kết quả đo đạc hiện

trạng thửa đất của 2 hộ ngày 27/4/2017 và biên bản thẩm định ngày 14/8/2017 và ngày 21/11/2017 thì diện tích đất của gia đình bà H còn 93,6m^2, diện tích đất của gia đình ông C đang sử dụng là 109m^2. Đối C1ếu với diện tích thực tế của hộ gia đình bà H đang sử dụng với diện tích đất theo GCNQSDĐ được cấp năm 2000 (kể cả diện tích được cấp GCNQSDĐ đổi năm 2006) thì gia đình bà H thiếu đất. Đối chiếu với diện tích đất của gia đình ông C đang sử dụng với diện tích GCNQSDĐ được cấp đổi năm 2006 thì gia đình ông C thừa đất.

Căn cứ vào kết quả đo đạc thẩm định trên, HĐXX xác định gia đình ông C đã lấn sang phần đất của gia đình bà H là 3,9m^2, diện tích lấn C1ếm này nằm trong tổng diện tích 99m^2 đất của gia đình bà H được UBND huyện L cấp GCNQSDĐ năm 2000. Trên phần đất lấn C1ếm này gồm có móng nH3, tường nH3 của gia đình ông C nên cần buộc vợ chồng ông C, bà L1 pH tháo dỡ toàn bộ các công trình đã xây dựng trên phần diện tích lấn chiếm. Ngoài ra gia đình ông C còn phải tháo dỡ phần tài sản của gia đình ông C nằm trong diện tích đất 93,6m^2 ở thửa số 115, tờ bản đồ 21 tại phố S, xã P, huyện L của gia đình bà H. Cụ thể diện tích lấn chiếm là 3,9m^{2}nằm trong GCNQSDĐ của hộ bà Cao Thị H được UBND huyện L cấp GCNQSDĐ ngày 18/12/2000 ở phố S, xã P, huyện L, tỉnh Bắc Giang có các cạnh: Phía Bắc tính từ điểm 2 đến điểm 9 dài 8,24m, từ điểm 9 đến điểm 7 dài 10,31m; phía Nam tính từ điểm 7 đến điểm 2 dài 18,53m. Buộc gia đình ông Vũ Hồng C tháo dỡ toàn bộ các công trình đã xây dựng trên phần diện tích đất đã lấn chiếm (móng nhà, tường nhà), tổng diện tích đất 3,9m^2 trị giá 39.000.000đ (1m^2 trị giá 10.000.000đ) theo biên bản định giá ngày 14/8/2017.

[5] Tại phiên tòa bà H cho rằng gia đình ông C lấn chiếm tổng diện tích là 7,62m^2 trong đó có 2,22m^2 phần móng nhà và 5,4m^2 phần đất trên móng nhà là không phù hợp với thực tế và không có căn cứ nên không thể chấp nhận toàn bộ yêu cầu này mà chỉ chấp nhận một phần đất lấn chiếm trên.

[6] *Về ý kiến của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho vợ chồng bà H*: đề nghị Tòa án buộc ông C trả lại cho vợ chồng bà H 7,62 m^2 đất lấn chiếm là không có căn cứ nên HĐXX không chấp nhận toàn bộ yêu cầu mà chỉ xác định gia đình ông C lấn chiếm đất với diện tích là 3,9m^2 mà trong diện tích đất này gồm có móng nhà và tường nhà.

[7] *Về ý kiến của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho vợ chồng ông C* cho rằng diện tích đất của vợ chồng ông C được Hợp tác xã Phương Lạn nay là UBND xã P giao đất cho hộ ông C năm 1984 là hợp pháp là không có căn cứ bởi vì ngoài lời khai của vợ chồng ông C, vợ chồng ông C không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào khác. Hơn nữa trong quá trình Tòa án giải quyết ông C xác định rõ gia đình ông có sử dụng diện tích đất năm 1984 nhưng đến năm 1992 UBND xã P đã giao đất thu tiền đối với gia đình ông. Đến năm 2000 gia đình ông đã được cấp GCNQSDĐ 94m^2. Đến năm 2006 gia đình ông đã cấp đổi lại GCNQSDĐ được sử dụng 95,3m^2. Ngay sau đó ông đã nhận GCNQSDĐ cấp đổi năm 2006, gia đõnh ông đã sử dụng từ đó đến nay, gia đõnh ông không có ý kiến gì.

[8] Tại phiên tòa bà H, ông C và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các bên đương sự không đề nghị HĐXX hủy GCNQSDĐ của hộ bà H và ông C cấp đổi năm 2006 nên HĐXX không đặt ra xem xét giải quyết.

[9] Trong quá trình Tòa án giải quyết, Tòa án có đưa bà Đỗ Thị Đào, bà Nguyễn Thị Tâm, bà Phạm Thị X vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Nhưng bà Đào, bà Tâm xin từ chối tham gia tố tụng, còn bà X hiện không có mặt tại địa phương, nên HĐXX không đặt ra xem xét giải quyết.

[10] *Về tiền chi phí định giá, thẩm định:* Ngày 24/4/2017 bà H đã nộp cho Tòa án số tiền là 3.000.000đ, ngày 14/8/2017 bà H đã nộp cho Tòa án 2.500.000đ tiền chi phí định giá và thẩm định tài sản, Tòa án đã C1 phí hết cho hội đồng định giá và đã T toán xong với bà H. Cùng ngày 14/8/2017 bà H đã trả tiền công đào móng thẩm định số tiền là 1.200.000đ, nay bà H yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông C phải thanh toán trả bà toàn bộ số tiền trên. Xét thấy yêu cầu khởi kiện của bà H là có căn cứ, đúng với quy định của pháp luật nên buộc vợ chồng ông C phải thanh toán toàn bộ số tiền bà H yêu cầu trên. Theo đơn đề nghị thẩm định của ông C, ngày 21/11/2017 ông C đã nộp số tiền 1.200.000đ để chi phí cho hội đồng thẩm định, Tòa án đã chi phí hết cho hội đồng thẩm định. Cùng ngày ông C trả số tiền công thợ đào móng để thẩm định hết 1.200.000đ. Do yêu cầu của ông C không có căn cứ nên ông C phải chịu toàn bộ tiền C1 phí thẩm định.

[11] *Về án phí*: Ông C không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, bà L1 phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật (3,9m^2 x 10.000.000đ/m^2 = 39.000.000đ x 5% = 1.950.000đ C1a2 = 975.000đ). Ông T, bà H không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng các Điều 26; Điều 39, Điều 147; Điều 165; Điều 227; 228; Điều 271; Điều 273 BLTTDS

Áp dụng Điều 255, 688 BLDS năm 2005; Điều 5; Điều 7; Điều 31 Luật đất đai

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Xử:

1/ Xác nhận diện tích đất tranh chấp 3,9m^2nằm trong GCNQSDĐ của hộ bà Cao Thị H được UBND huyện L cấp GCNQSDĐ năm 2000 tại thửa đất số 115, tờ bản đồ 21ở phố S, xã P, huyện L, tỉnh Bắc Giang có các cạnh: Phía Bắc (kéo từ điểm 2 đến điểm 9 dài 8,24m, kéo từ điểm 9 đến điểm 7 dài 10,31m); phía Nam kéo từ điểm 7 đến điểm 2 dài 18,53m thuộc quyền sử dụng của hộ bà Cao Thị H. (Có sơ đồ kèm theo)

Giao cho hộ bà Cao Thị H, ông Đỗ Đăng T được quyền sử dụng 3,9m^2 đất đang tranh chấp ở thửa đất số 115 tại phố S, xã P, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Buộc ông Vũ Hồng C, bà Phạm Thị L1 phải tháo dỡ toàn bộ những công trình (gồm móng nhà, tường nhà) đã xây dựng trên phần diện tích đất 3,9 m^2 đã lấn chiếm của gia đình bà H, ngoài diện tích đất lấn chiếm vợ chồng ông C còn phải

tháo dỡ các tài sản của gia đỡnh ông C nằm trong diện tích đất 93,6m^2 ở thửa số 115, tờ bản đồ 21 tại phố S, xã P, huyện L để trả lại đất cho gia đình bà Cao Thị H, ông Đỗ Đăng T.

Buộc ông Vũ Hồng C, bà Phạm Thị L1 phải trả cho bà Cao Thị H tổng số tiền 6.700.000đ tiền chi phí định giá, thẩm định.

Ông C, bà L1 phải chịu toàn bộ số tiền thẩm định 2.400.000đ ngày 21/11/2017.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được THA có đơn đề nghị THA cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất là 10%/năm tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Trường hợp bản án quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật THA dân sự thì người được THA dân sự, người pH THADS có quyền thỏa thuân THA yêu cầu THA, tự nguyện THA hoặc bị cưỡng chế THA theo quy định tại các điều 6,7,7^a,7b và điều 9 Luật THA dân sự thời hiệu THA được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật THA dân sự.

2/ Án phí: Bà Phạm Thị L1 phải chịu 975.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Đỗ Đăng T, bà Cao Thị H không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả ông T, bà H 3.000.000đ tiền tạm ứng án phí bà H đã nộp tại biên lai thu số AA/2010/001420 ngày 25/10/2016 tại chi cục thi hành án huyện L.

Báo cho đươg sự có mặt tại phiên tòa biết, được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án sơ thẩm.

Án xử công khai sơ thẩm./

Nơi nhận:
- TAND tỉnh;
- VKSND huyện L;
- C1 cục T.H.A huyện L;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Hoàng Văn Toan