

Bản án số: 05/2018/DS - ST
Ngày 21-9-2018
V/v tranh chấp về quyền
sử dụng đất.

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH LỤC, TỈNH HÀ NAM

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Thọ.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Văn Hưởng.
2. Ông Nguyễn Hữu Khánh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Bảy – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Bình Lục, tỉnh Hà Nam.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Lục, tỉnh Hà Nam tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Hằng - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 9 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bình Lục, tỉnh Hà Nam xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 01/2016/TLST – DS ngày 22 tháng 3 năm 2016 (vụ án được tạm đình chỉ ngày 22 tháng 9 năm 2016 và được tiếp tục giải quyết ngày 01 tháng 3 năm 2018) về “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2018/QĐXXST - DS ngày 09 tháng 8 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2018/QĐST-DS ngày 28 tháng 8 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1961; nơi cư trú: Đội Y, xã N, huyện B, tỉnh Hà Nam.

- Bị đơn: Bà Trần Thị D, sinh năm 1952; nơi cư trú: Đội Y, xã N, huyện B, tỉnh Hà Nam.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1987; nơi cư trú: Đội Y, xã N, huyện B, tỉnh Hà Nam.

2. Chị Nguyễn Thị Ng, sinh năm 1990; nơi cư trú: Xóm X, xã C, huyện L, tỉnh Hà Nam.

3. Chị Nguyễn Thị Kh, sinh năm 1992; nơi cư trú: Đội M, xã N, huyện B, tỉnh Hà Nam.

4. Bà Trần Thị M, sinh năm 1956; nơi cư trú: Đội C, xã N, huyện B, tỉnh Hà Nam.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thị Ng, chị Nguyễn Thị Kh: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1961; nơi cư trú: Đội Y, xã N, huyện B, tỉnh Hà Nam. (Văn bản ủy quyền ngày 22 tháng 01 năm 2016).

(Có mặt ông K; vắng mặt bà D và bà M không có lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn và cũng là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về phía nguyên đơn gồm anh Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thị Ng, chị Nguyễn Thị Kh là ông Nguyễn Văn K trình bày: Vợ ông tên là Trần Thị Q, là em cùng cha khác mẹ với bà Trần Thị D và bà Trần Thị M. Năm 1996 hộ gia đình ông do ông là chủ hộ được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích $1.137m^2$, trong đó đất ở là $200m^2$, đất vườn là $800m^2$, đất ao là $137m^2$ thuộc tờ bản đồ số 22, số thửa 3827 tại đội Y, xã N, huyện B, tỉnh Hà Nam. Nguồn gốc đất này trước đây mang tên cụ C là bố đẻ của bà D, bà M và bà Q, song do cụ C đã chết từ rất lâu nên thửa đất này do mẹ vợ ông là cụ Trần Thị G sử dụng. Năm 1986 ông kết hôn với bà Q, do cụ G chỉ sinh được một mình bà Q và cụ bị liệt nên năm 1987 ông và bà Q đã chuyển sang ở hẳn cùng cụ G để tiện việc phụng dưỡng, chăm sóc cụ. Đến tháng 01-1990 cụ G chết không để lại di chúc. Sau khi cụ G chết được khoảng gần hai năm thì ông có làm đơn đề nghị chính quyền cấp đất giãn cư. Cùng thời gian đó thì bà Trần Thị D cũng đứng lên để chia đất ông cha để lại cho ba chị em ruột là bà D, bà M, bà Q, việc chia này chỉ có ba chị em tự chia với nhau rồi căng dây đóng cọc phân định mốc giới, cụ thể diện tích từng phần được chia là bao nhiêu thì ông không nắm được. Ông chỉ biết bà Q được chia phần đất nằm ở phía Đông mà hiện nay gia đình ông đang sử dụng. Căn cứ vào đơn xin cấp đất giãn cư của gia đình ông, khi đó gia đình

ông có 5 suất ruộng tiêu chuẩn ngoài đồng nên UBND xã N đã đổi trừ tiêu chuẩn ruộng của gia đình ông thành đất vườn và đất ao tiếp giáp với thửa đất mang tên cụ C mà bà Q được chia. Sau đó ông đã trực tiếp kê khai và đến ngày 06-12-1996 UBND huyện B đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông như đã nêu ở trên, từ đó gia đình ông đã sử dụng ổn định thửa đất này. Đến năm 2012 ông có ý định xây tường phân định ranh giới đất giữa gia đình ông với gia đình bà Trần Thị D thì xảy ra tranh chấp, bà D cho rằng đất này trước đây là của bố bà nên bà không cho ông xây tường bao, sau đó bà D đã lấn chiếm và xây dựng công trình phụ, trồng bờ rào đâm bứt lên một phần đất mà UBND huyện B đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng cho gia đình ông. Cụ thể bà D đã lấn chiếm của gia đình ông khoảng 240m², gồm 90m² đất thổ cư, 105m² đất vườn và 45m² đất ao. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông K xác định ông hoàn toàn nhất trí với kết quả trích đo của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Hà Nam đối với thửa đất tranh chấp giữa gia đình ông với bà D.

Nay ông Nguyễn Văn K yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Trần Thị D phải trả lại gia đình ông phần diện tích đất mà bà D đã lấn chiếm là 137m² gồm 77m² đất vườn và 60m² đất ao.

Bị đơn là bà Trần Thị D trình bày: Bà là chị em cùng cha khác mẹ với bà Trần Thị Q (vợ ông Nguyễn Văn K). Trước đây bố mẹ đẻ bà là cụ Trần Văn C và cụ Hữu Thị T sinh được hai người con gái là bà và bà Trần Thị M. Cụ T đã chết từ cách đây khoảng gần 60 năm, cụ C cũng chết cách đây khoảng gần 50 năm, khi chết hai cụ đều không để lại di chúc. Sau khi cụ T chết thì cụ C lấy vợ hai là cụ Trần Thị G và sinh được một người con gái là bà Trần Thị Q (vợ ông K). Cụ G cũng chết cách đây khoảng gần 30 năm, không để lại di chúc. Khi cụ C còn sống có đứng tên chủ sử dụng 6,9 sào đất gồm đất vườn và đất ao. Sau khi cụ G chết được một thời gian thì bà đã đứng lên họp gia đình ba chị em gồm bà, bà M và bà Q để chia đều cho mỗi người được sử dụng 2,3 sào vườn và ao trong tổng số 6,9 sào đất mà cụ C để lại, cụ thể bà được sử dụng 2,3 sào nằm ở giữa thửa đất, bà Q được sử dụng 2,3 sào nằm ở phía Đông thửa đất, bà M được sử dụng 2,3 sào nằm ở phía Tây thửa đất, việc chia này có sự chứng kiến của chính quyền xã N. Song bà không hiểu vì lý do gì mà gia đình ông Nguyễn Văn K, bà Trần Thị Q lại được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cả thổ cư, vườn, ao tổng cộng là

1.137m² trong tổng số 6,9 sào đất mà cụ C để lại. Do bà sinh sống ở chỗ đất khác nên cách đây một thời gian bà về thăm lại đất cũ ông cha để lại, sợ bị ông K lấn chiếm đất của mình nên bà đã về xây nhà mái bằng, chuồng lợn, công trình phụ và trồng bờ rào dâm bụt để giữ đất thì xảy ra tranh chấp với ông K.

Nay bà D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông K. Bà xác định bà xây dựng công trình phụ và trồng bờ rào dâm bụt là hoàn toàn trên phần đất của bà được chia do bố bà để lại chứ bà không lấn chiếm sang phần đất của gia đình ông K. Việc UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng 1.137m² đất cho gia đình ông K như trên là không đúng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị M trình bày: Bà và bà Trần Thị D là con đẻ của cụ Trần Văn C và cụ Hữu Thị T. Cụ C chết cách đây khoảng gần 50 năm, còn cụ T chết cách đây gần 60 năm, cả hai cụ chết đều không để lại di chúc. Sau khi cụ T chết thì cụ C lấy vợ hai tên là Trần Thị G và sinh được bà Trần Thị Q. Khi cụ C còn sống có đứng tên sử dụng khoảng 6,9 sào đất tại đội Y, xã N, huyện B. Sau khi cụ G chết thì ba chị em ruột bà là bà, bà D và bà Q đã chia đều mỗi người được sử dụng 2,3 sào trong tổng số diện tích đất mà cụ C để lại, việc chia này có sự chứng kiến của thôn đội và UBND xã N, song bà không lưu giữ giấy tờ gì về việc chia đất. Theo đó thì bà được chia phần đất nằm ở phía Tây, bà Q được chia phần đất nằm ở phía Đông, còn bà D được chia phần đất nằm ở giữa. Tuy nhiên, đến nay phần đất của bà chưa được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà M xác định việc ông K tranh chấp đất là tranh chấp với bà D, không phải tranh chấp với bà, tại vì phần đất của bà nằm độc lập ở phía ngoài cùng chỉ giáp gianh với phần đất của bà D chứ không liên quan gì đến phần đất của gia đình ông K.

Tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Lục, tỉnh Hà Nam phát biểu ý kiến: Thẩm phán thụ lý giải quyết vụ án, tiến hành thu thập chứng cứ đã tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; tại phiên toà, thành phần Hội đồng xét xử được đảm bảo, các bước tiến hành của Hội đồng xét xử đều thực hiện đúng quy định; Thư ký phiên toà đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Đối với người tham gia tố tụng là ông K, anh H, chị Ng, chị Kh đã

chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; riêng bà D và bà M chưa chấp hành đầy đủ quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, các điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 265, 266 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; áp dụng Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27-02-2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 12 về án phí, lệ phí Tòa án và Danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn K. Buộc bà Trần Thị D phải phá dỡ các đoạn tường chuồng lợn từ các điểm 19A-20-23-24 có tổng chiều dài 23,25m và phá dỡ bờ rào dâm bụt từ điểm 8-27 có chiều dài 30,28m để trả lại 77m² đất trồng cây lâu năm và 60m² đất ao đã lấn chiếm của gia đình ông Nguyễn Văn K. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Trần Thị D phải trả cho ông Nguyễn Văn K số tiền mà ông K đã tạm nộp để chi phí cho việc trích đo thửa đất và định giá tài sản tranh chấp là 4.265.000 đồng. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị D phải chịu 381.000 đồng.

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*: Bà Trần Thị D và bà Trần Thị M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Căn cứ vào khoản 2 Điều 277 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] *Xét yêu cầu của ông Nguyễn Văn K về việc buộc bà Trần Thị D phải phá dỡ tường chuồng lợn đã xây và bờ rào dâm bụt để trả lại phần đất đã lấn chiếm cho gia đình ông K*:

Cả ông K, bà D, bà M đều thống nhất xác định hiện tại thửa đất số 3827, tờ bản đồ số 22 thuộc đội Y, xã N, huyện B, tỉnh Hà Nam thuộc quyền sử dụng chung của hộ gia đình ông K, hộ gia đình bà D và bà M, trong đó hộ ông K được sử dụng phần đất nằm ở phía Đông, hộ bà D được sử dụng phần đất nằm ở giữa, còn bà M sử dụng phần đất nằm ở phía Tây của thửa đất. Thực tế bà D đã xây dựng công

trình phụ, chuồng lợn và trồng bờ rào dâm bụt ở phía Đông phần đất hộ bà D được sử dụng, giáp gianh với phần đất của hộ ông K.

[3] *Về nguồn gốc thửa đất*: Quá trình làm việc với Tòa án nhân dân huyện Bình Lục, UBND xã N, huyện B cung cấp nguồn gốc thửa đất tranh chấp hiện nay giữa hộ ông K và bà D được xác định cụ thể như sau: Theo bản đồ địa chính năm 1986, thửa đất này gồm có 5 thửa gồm các thửa 231, 232, 233, 234, 235; trong đó thửa 233 chủ sử dụng đất mang tên cụ C (*bố đẻ của bà D, bà M và bà Q*) có diện tích 1.324m^2 (có 269m^2 đất thổ cư và 1.025m^2 đất thổ canh) và các thửa đất liền kề là 231, 232, 234, 235 là đất màu của UBND xã N quản lý, có tổng diện tích là 1.206m^2 .

Từ cuối năm 1991 đến đầu năm 1992, thực hiện Quyết định 924/QĐ-UB ngày 19-7-1988 của UBND tỉnh Hà Nam Ninh về việc thực hiện đo đạc hiện trạng sử dụng đất, lúc này hộ ông K, bà Q đang sinh sống trên thửa đất số 233 mang tên cụ C và sử dụng các thửa 231, 232, 234, 235 đất màu do UBND xã N quản lý. Tổng cộng 5 thửa này có diện tích là 2.505m^2 được thể hiện tại tờ bản đồ số 22 số thửa 3827 ghi tên chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn K.

Thực hiện Quyết định 115/QĐ-UB ngày 15-02-1992 của UBND tỉnh Hà Nam Ninh về việc chia ruộng đất cho nhân dân để sử dụng lâu dài, theo phương án thì hộ gia đình ông K có 5 khẩu được chia ruộng, mỗi khẩu được chia 01 sào ruộng và 50m^2 đất 5%. Tổng diện tích đất hộ gia đình ông K được chia là 1.872m^2 . Phương thức chia là chia từ nhà ra đồng, tức là lấy diện tích đất đang sử dụng thực tế là đất vườn, ao trừ vào tiêu chuẩn đất nông nghiệp được giao, còn thiếu bao nhiêu thì được chia ruộng ở ngoài đồng, quy đổi cứ 1 sào đất ruộng bằng 1 sào đất vườn, 1 sào đất ruộng bằng 3 sào đất ao.

Tuy hộ ông K và bà Q sử dụng mảnh đất gồm 5 thửa là 231, 232, 234, 235 và 233 có tổng diện tích là 2.505m^2 được thể hiện tại tờ bản đồ số 22 số thửa 3827, trong đó có thửa 233 là đất của cụ C có diện tích 1.324m^2 , đất này sau khi cụ Trần Thị G (vợ hai cụ C) chết, các bà D, M, Q đã xảy ra tranh chấp với nhau và được cơ quan có thẩm quyền về giải quyết. Lúc này vợ chồng ông K bà Q sinh sống trên phần đất đó, còn các bà D, M đã có chỗ ở ổn định tại nơi khác, tuy nhiên các bà D, M mỗi người cũng được chia 1 phần đất của cụ C để lại. Do ông K bà Q sinh sống

ổn định trên phần đất của cụ C nên được sử dụng phần đất cơ là 269m^2 , còn phần đất còn lại của cụ C được chia cho bà D và bà M. Tuy nhiên, theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thời điểm đó thì hạn mức giao đất thổ cư cho một hộ gia đình tối đa chỉ là 200m^2 nên hộ ông K chỉ được giao sử dụng 200m^2 đất thổ cư, còn lại 69m^2 đất thổ cư của cụ C được chuyển thành đất vườn.

Diện tích đất của cụ C để lại tổng là 1.324m^2 nếu chia đều làm 3 phần thì mỗi người chỉ được $441,3\text{m}^2$. Song ba chị em bà D, M, Q thống nhất vì vợ chồng bà Q được sử dụng phần đất thổ cư của cụ C để lại nên bà D và bà M được chia thêm một phần đất trong phần diện tích hộ ông K được trừ đôi ruộng ngoài đồng, cụ thể bà D được sử dụng 284m^2 đất vườn và 400m^2 đất ao, bà M được sử dụng 684m^2 đất vườn.

Ngoài số đất cơ 200m^2 , hộ gia đình ông K còn được giao 1.872m^2 ruộng. Do hộ gia đình ông K lúc đó sử dụng nhiều vườn nên đã đổi trừ cho hộ ông K 936m^2 đất ruộng vào diện tích đất vườn là 800m^2 và 137m^2 đất ao, tổng diện tích hộ ông K được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.137m^2 . Phần diện tích đất nông nghiệp theo tiêu chuẩn còn lại là 936m^2 được giao cho hộ gia đình ông K sử dụng ở các xứ đồng.

Diện tích đất 2.505m^2 tại thửa 3827, tờ bản đồ số 22 đã được chia ra cụ thể như sau: Hiện tại hộ ông Nguyễn Văn K đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã được thể hiện trên sổ địa chính năm 1996, tại tờ bản đồ số 22 thửa 3827 có diện tích là 1.137m^2 , trong đó có 200m^2 đất thổ cư, 800m^2 đất vườn và 137m^2 đất ao; hộ bà D được chia 284m^2 đất vườn và 400m^2 đất ao cũng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên chủ hộ là ông Nguyễn V (chồng bà D); bà M được chia 684m^2 đất vườn, nhưng khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu bà M kê khai để cấp Giấy chứng nhận thì bà M không kê khai, do đó đến nay bà M vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất vườn này. Năm 2011 thực hiện đo đạc tổng thể đất đai trên địa bàn xã N thì thửa đất số 3827, tờ bản đồ số 22 nêu trên tạm thời chuyển thành thửa đất số 52, tờ bản đồ số 19 có tổng diện tích là 2.548m^2 có tên ông K và ông V (chồng bà D), nhưng vì các bên còn đang có tranh chấp nên không thể chuyển chính thức sang thửa 52, tờ bản đồ 19 mà vẫn phải giữ nguyên theo hồ sơ gốc khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 3827, tờ bản đồ 22.

Về tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông K và bà D, UBND xã N có quan điểm: Thửa đất hiện tại được chia cho ba hộ gia đình gồm hộ bà D, bà M và hộ ông K có nguồn gốc gồm: Của cụ C để lại là thửa 233 có diện tích 1.324m^2 và đất màu của UBND xã N quản lý gồm các thửa 231, 232, 234, 235 có diện tích 1.206m^2 .

Việc phân chia quyền sử dụng thửa đất trên của các bà D, M, Q đã được thực hiện từ năm 1992. Đến năm 1996 các hộ bà D và hộ ông K đều đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc bà D và bà M cho rằng toàn bộ thửa đất gồm các thửa 231, 232, 233, 234, 235 có tổng diện tích 2.505m^2 là của cụ C để lại là không đúng, thực tế diện tích đất cụ C để lại chỉ có 1.324m^2 thuộc số thửa 233.

Từ năm 1996 khi hộ ông K và hộ bà D được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay các hộ bà D, bà M và ông K đều nộp thuế sử dụng đất đầy đủ đối với phần đất của từng hộ được sử dụng, không ai có khiếu nại gì.

[4] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện Bình Lục đã có công văn đề nghị UBND huyện B, tỉnh Hà Nam cung cấp về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông K và hộ bà D. Tại Công văn số 811/UBND-TNMT ngày 29-12-2017 của UBND huyện B đã xác định: Hộ ông K và hộ bà D đều được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06-12-1996, trong đó: Hộ ông Nguyễn Văn K được cấp 1.137m^2 đất thuộc tờ bản đồ số 22, thửa số 3827 gồm 200m^2 đất ở, 800m^2 đất vườn và 137m^2 đất ao. Hộ ông Nguyễn V (vợ là bà Trần Thị D) được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng 02 thửa đất gồm: Tờ bản đồ số 22, thửa số 3827 với diện tích 684m^2 , trong đó có 284m^2 đất vườn và 400m^2 đất ao; tờ bản đồ số 22, thửa số 3929 với tổng diện tích 1.040m^2 , trong đó có 200m^2 đất ở, 640m^2 đất vườn và 200m^2 đất ao. Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hai hộ căn cứ vào: Đơn đăng ký quyền sử dụng đất của hộ ông K do ông K là chủ sử dụng đất ký và đơn đăng ký quyền sử dụng đất của hộ ông V (chồng bà D) do ông V là chủ sử dụng đất ký, đều đã được UBND xã N xác nhận ngày 10-11-1996; Bản đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất theo Quyết định 924/QĐ-UBND ngày 19-7-1988 của UBND tỉnh Hà Nam Ninh, trên bản đồ hiện trạng năm 1992 thể hiện K + V + M sử dụng thửa đất 3827 thuộc tờ bản đồ số 22 với diện tích 2.505m^2 , thửa đất này được hình thành từ 5 thửa đất 231, 232, 233, 234, 235 trên bản đồ 299; Danh sách các trường hợp sử dụng đất hợp pháp do UBND xã N lập; Phương án chia ruộng của thôn đội theo Quyết định 115 của UBND tỉnh Hà Nam

Ninh; Biên bản họp hội đồng đăng ký đất đai lần 1, lần 2 và biên bản kết thúc công khai.

Trình tự, thủ tục UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn K và hộ gia đình ông Nguyễn V: Sau khi hộ ông K và hộ ông V có đơn đăng ký quyền sử dụng đất được UBND xã N nhất trí với nội dung hộ gia đình đăng ký, UBND xã đã tổ chức xét duyệt, sau đó xã tiến hành công khai và lập danh sách các trường hợp sử dụng đất hợp pháp trình các cơ quan chuyên môn phúc tra. Trên cơ sở đề nghị của UBND xã N, UBND huyện B đã ban hành Quyết định số 80/QĐ-UBND ngày 06-12-1996 về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 2.239 hộ của xã N, trong đó có hộ ông K và hộ ông V.

Lí do hộ bà Trần Thị M chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vì tại thời điểm làm thủ tục cấp đất bà M chưa có đơn đăng ký kê khai đề nghị cấp nên chưa được cấp Giấy chứng nhận.

Như vậy, UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn K và hộ bà Trần Thị D là hoàn toàn đúng theo trình tự, thủ tục pháp luật quy định.

[5] Quá trình giải quyết vụ án, căn cứ đơn yêu cầu của ông K, Tòa án nhân dân huyện Bình Lục đã ký hợp đồng với Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hà Nam và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B để trích đo hiện trạng thửa đất hộ ông K và bà D đang tranh chấp. Kết quả trích đo đã xác định: Tổng diện tích thửa đất hộ ông K, hộ bà D và bà M đang sử dụng hiện tại là $2.574m^2$, trong đó hộ ông K có $1.000m^2$, phần đất hộ bà D và bà M đang sử dụng là $1.574m^2$. Ranh giới giữa thửa đất nhà ông K và thửa đất nhà bà D là hai đoạn thẳng kéo dài từ phía Nam về phía Bắc được đánh số 8A-26A và 19A-24. Song, hiện trạng sử dụng thì toàn bộ bờ rào đâm bụt của bà D trồng có chiều dài 30,28m chạy dài theo đoạn thẳng từ phía Nam về phía Bắc được đánh số 8-27 và các đoạn tường xây chuồng lợn của bà D có tổng chiều dài 23,25m được đánh số 19A-20-23-24 đều lấn sang phần đất của hộ ông K với tổng diện tích lấn sang là $137m^2$, trong đó bà D lấn sang phần đất trồng cây lâu năm của hộ ông K là $77m^2$ và lấn sang phần đất ao của hộ ông K là $60m^2$.

[6] Thời điểm bà D xây chuồng lợn và trồng bờ rào đâm bụt lấn sang đất của hộ ông K thì Bộ luật Dân sự năm 2005 đang có hiệu lực thi hành. Theo quy định tại

khoản 1 Điều 266 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì “*Chủ sở hữu bất động sản liền kề chỉ được dựng cột mốc, hàng rào, xây tường ngăn trên phần đất thuộc quyền sử dụng của mình...*”.

[7] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thấy có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn K. Cần buộc bà Trần Thị D phải phá dỡ các đoạn tường xây chuồng lợn có tổng chiều dài 23,25m và phá dỡ bờ rào đâm bứt có chiều dài 30,28m để trả lại cho gia đình ông Nguyễn Văn K diện tích 77m² đất trồng cây lâu năm và 60m² đất ao.

[8] *Về chi phí tố tụng*: Do yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn K được chấp nhận nên bà Trần Thị D phải chịu toàn bộ tiền chi phí trích đo thửa đất tranh chấp là 3.265.000đ và tiền định giá tài sản tranh chấp là 1.000.000đ. Tổng cộng là 4.265.000đ (bốn triệu hai trăm sáu mươi lăm nghìn đồng). Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Văn K đã tạm nộp số tiền 4.265.000 đồng để chi phí cho việc trích đo và định giá tài sản, nay ông K yêu cầu bà D phải thanh toán trả cho ông toàn bộ số tiền này. Xét yêu cầu này của ông K là hoàn toàn chính đáng, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] *Về án phí dân sự thẩm*: Bà Trần Thị D phải chịu đối với phần đất trồng cây lâu năm và đất ao bà đã lấn chiếm của gia đình ông K. Cụ thể như sau: Theo kết luận định giá của Hội đồng định giá tài sản xác định thì loại đất trồng cây lâu năm tại thửa đất đang có tranh chấp có giá là 60.000 đồng/m²; đất ao có giá là 50.000 đồng/m². Theo đó, 77m² đất trồng cây lâu năm x 60.000 đồng = 4.620.000 đồng; 60m² đất ao x 50.000 đồng = 3.000.000 đồng. Như vậy, bà Trần Thị D phải chịu án phí dân sự theo mức án phí có giá ngạch là: 4.620.000 đồng + 3.000.000 đồng = 7.620.000 đồng x 5% = 381.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn K được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Lục là 1.110.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, các điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 227 Bộ luật

Tổ tụng dân sự; các Điều 265, 266 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 166, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27-02-2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 12 về án phí, lệ phí Tòa án và Danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn K. Buộc bà Trần Thị D phải phá dỡ các đoạn tường chuồng lợn từ các điểm 19A-20-23-24 có tổng chiều dài 23,25m và phá dỡ bờ rào dâm bụt từ điểm 8-27 có chiều dài 30,28m để trả lại 77m² đất trồng cây lâu năm và 60m² đất ao đã lấn chiếm của gia đình ông Nguyễn Văn K. (Có trích đo hiện trạng thửa đất và phụ lục ghi chú trích đo kèm theo).

2. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Trần Thị D phải trả cho ông Nguyễn Văn K số tiền mà ông K đã tạm nộp để chi phí cho việc trích đo thửa đất và định giá tài sản tranh chấp là 4.265.000đ (bốn triệu hai trăm sáu mươi lăm nghìn đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị D phải chịu 381.000đ (ba trăm tám mươi một nghìn đồng).

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn K 1.110.000đ (một triệu một trăm mười nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2010/01898 ngày 22-3-2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Lục, tỉnh Hà Nam.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án 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.

Án xử công khai sơ thẩm, báo cho đương sự có mặt biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Hà Nam;
- VKSND huyện Bình Lục;
- Chi cục THADS H. Bình Lục;
- UBND xã N;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Nguyễn Đức Thọ

