

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN BÌNH XUYỀN  
TỈNH VĨNH PHÚC**

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

Bản án số: 12/2024/DS- ST  
Ngày 08 - 8 - 2024  
*“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất  
và yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất”.*

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH XUYỀN, TỈNH VĨNH PHÚC**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Tấn Tám.

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Nguyễn Hải Nam và bà Lê Thị Bích Thuận.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thu Hằng - Thư ký Toà án nhân dân huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Xuyên tham gia phiên tòa:**  
Bà Vũ Lan Hương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 tháng 7 và 08 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 66/2023/TLST - DS ngày 10 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 26/2024/QĐXXST - DS ngày 09 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1979, “có mặt”.

Cư trú tại: Tổ dân phố số 3, M, phường M, quận N, Thành phố Hà Nội.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn;* ông Vũ Văn H1, sinh năm 1975, “có mặt”.

Cư trú tại: Tổ dân phố số 3, M, phường M, quận N, Thành phố Hà Nội, là đại diện theo ủy quyền, (*Văn bản ủy quyền ngày 02 tháng 12 năm 2022*).

*2. Bị đơn:* Chị Đào Thị H3, sinh năm 1991 và anh Vũ Văn M, sinh năm 1991, “có mặt”.

Cư trú tại: Thôn T, xã Th, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc.

*Người tham gia tố tụng khác:*

*Người làm chứng:*

- Ông Lê Văn C, sinh năm 1965, “có mặt”.

Cư trú tại: Thôn H, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc.  
- Ông Đào Trọng H4, sinh năm 1968, “có mặt”.  
Cư trú tại: Thôn T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 12 tháng 6 năm 2023 và các lời khai tiếp theo tại Tòa án, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Vũ Văn H1 trình bày:*

Bà Nguyễn Thị H là chủ sử dụng diện tích đất 106m<sup>2</sup>, ở thửa đất số 260; tờ bản đồ số 47; địa chỉ tại Khu 1, thôn Rừng Sầm, (nay là Thôn Thiện Kế), xã Thiện Kế, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 528956, ngày 27 tháng 8 năm 2018; về nguồn gốc thửa đất là do năm 2018 bà H nhận chuyển nhượng thửa đất của ông Đỗ Văn Ch và bà Nguyễn Thị N, ở xã Liên Hà, huyện Đông Anh, Hà Nội. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà H đã làm thủ tục và được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà H. Diện tích đất đứng tên bà H có đặc điểm: Phía Tây Bắc giáp thửa đất số 261, của anh M, chị H2; phía Đông Bắc giáp đường quy hoạch; phía Đông Nam giáp thửa đất số 259; phía Tây Nam giáp rãnh thoát nước của khu dân cư. Sau khi nhận chuyển nhượng, do chưa sử dụng đến và do tình hình dịch Covid-19, bị giãn cách xã hội và hạn chế đi lại, nên bà H đã không đến thửa đất để kiểm tra, xây dựng hay bảo vệ diện tích đất; đến đầu tháng 9 năm 2022, bà H lên kiểm tra đất để xây dựng, kiến thiết công trình trên thửa đất thì phát hiện vợ chồng anh Vũ Văn M và chị Đào Thị H3 đã xây dựng công trình là nhà ở, xây dựng không đúng vị trí, ranh giới đất của gia đình anh M, chị H3, xây lấn chiếm sang thửa đất của bà với chiều rộng theo mặt đường quy hoạch lấn chiếm sang là 1,5m, chiều sau lấn sang là 1,73m và chiều dài lấn chiếm dọc theo thửa đất; tổng diện tích lấn chiếm là 33,6m<sup>2</sup>; sau khi phát hiện sự việc bà H đã gặp gỡ, yêu cầu anh M, chị H3 dỡ bỏ công trình, trả lại diện tích đất lấn chiếm cho bà, xong anh M, chị H3 không trả, bà H đã làm đơn ra ủy ban nhân dân xã Thiện Kế để hòa giải tranh chấp nhưng không thành. Quá trình chuẩn bị xét xử tại Tòa án, bà H, ông H1 có ý kiến quan điểm, trường hợp anh M, chị H3 dỡ bỏ tài sản, công trình trên đất thì bà H cũng sẽ hỗ trợ một phần chi phí xây dựng lại nhà mới, di dời nhà cho anh M, chị H3 xây dựng đúng địa điểm đất của anh chị xong cũng không thực hiện được.

Nay bà H đề nghị Tòa án giải quyết: Buộc anh Vũ Văn M và chị Đào Thị H3 trả lại cho bà phần diện tích đã lấn chiếm là 33,6m<sup>2</sup>, ở thửa đất số 260; tờ bản đồ số 47; địa chỉ tại Thôn Thiện Kế, xã Thiện Kế, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc và tháo dỡ phần các công trình đã lấn chiếm, xây dựng của anh M, chị H3 là 01 nhà cấp bốn diện tích sử dụng là 87m<sup>2</sup>, công trình phụ, sân gạch lấn chiếm sang thửa đất của bà H với chiều rộng (phần trước mặt) lấn chiếm là 1,5m; chiều rộng phía sau lấn chiếm là 1,73m và chiều dài lấn chiếm là 21,4m và 21,19m, trả lại phần đất đã lấn chiếm cho bà H. Trong trường hợp anh M, chị H3 dỡ bỏ tài sản và xây dựng lại công trình đúng vị trí đất của anh M, chị H3 thì bà H sẽ hỗ trợ số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) cho anh M, chị H3.

Về chi phí tố tụng bà H và người đại diện hợp pháp xin chịu toàn bộ và không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết.

*Bị đơn là anh Vũ Văn M và chị Đào Thị H3 trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa, anh M, chị H3 trình bày:* Gia đình anh chị được nhà nước cấp diện tích đất 109,5m<sup>2</sup>, ở thửa đất số 261, tờ bản đồ số 47, ở Khu 1, thôn Rừng Sầm, (nay là Thôn Thiện Kế), xã Thiện Kế, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc; đã được Ủy ban nhân dân huyện Bình Xuyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 295019, ngày 23 tháng 3 năm 2018, đứng tên anh chị; nguồn gốc của thửa đất là do gia đình anh mua qua trúng đấu giá quyền sử dụng đất; diện tích đất của anh chị có đặc điểm: Phía Tây bắc giáp thửa đất 262; phía Đông Bắc giáp đường quy hoạch; phía Đông Nam giáp thửa đất 260 của bà H, phía Tây Nam giáp rãnh thoát nước của khu dân cư; đến năm 2019 gia đình anh chị xây dựng nhà ở trên đất. Khi xây dựng thì gia đình anh lên xã để xin phép xây dựng, chị H3 đã gặp Cán bộ Địa chính của UBND xã Thiện Kế là ông Lê Văn C, mời ông C về chỉ vị trí đất, đo đạc đất và bàn giao mốc giới cho gia đình anh chị, để gia đình anh căn cứ vào đó để xây nhà; việc xây dựng công trình của anh chị là theo sự chỉ dẫn của Cán bộ giao cho và xây dựng theo ranh giới thửa đất; khi xây dựng thì ranh giới xung quanh vẫn chưa có ai xây nhà, chỉ có nhà anh chị là xây dựng kiến thiết công trình đầu tiên.

Đến năm 2022, Ủy ban nhân dân xã Thiện Kế mời gia đình anh chị lên làm việc với nội dung bà Nguyễn Thị H có đơn đề nghị xã giải quyết về việc gia đình bà H bị thiếu đất và cho rằng gia đình anh chị xây dựng lấn chiếm sang thửa đất nhà bà H. Lúc đó, anh chị mới biết sự việc.

Nay bà H khởi kiện yêu cầu gia đình anh, chị phải trả lại phần diện tích đã lấn chiếm; anh chị thừa nhận công trình xây dựng của anh chị xây không đúng vị trí được cấp, xây không đúng với ranh giới đất của anh chị, lấn sang đất của bà H; tuy nhiên anh chị không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà H vì anh chị xây dựng đúng mốc giới diện tích đất theo sự chỉ dẫn của cán bộ Địa chính của xã Thiện Kế, có sự chứng kiến, bàn giao mốc giới của chính quyền địa phương nên anh chị mới xây dựng; do đó bà H phải yêu cầu, đòi cán bộ Địa chính xã Thiện Kế phải có trách nhiệm xem xét trả cho bà H diện tích đất bị lấn chiếm, việc anh chị lấn chiếm, xây dựng trồng lấn lên đất của bà H không phải do lỗi của anh chị; do đó anh chị không chấp nhận trả lại diện tích đất và dỡ bỏ tài sản trên diện tích đất của bà H.

Do anh chị không còn chỗ ở nào khác, nếu phải dỡ bỏ tài sản sẽ ảnh hưởng đến nơi ăn, chốn ở của gia đình anh chị và trường hợp phải dỡ bỏ công trình, xây dựng lại đúng vị trí, anh chị cũng nhất trí nhận phần hỗ trợ số tiền 100.000.000 đồng, của gia đình bà H.

*Người làm chứng là ông Lê Văn C trình bày:* Ông nguyên là Cán bộ Địa chính của UBND xã Thiện Kế, huyện Bình Xuyên từ tháng 8 năm 2018 đến tháng 11 năm 2020; năm 2019 khi gia đình anh M, chị H3 xây dựng công trình, thì ông Đào Trọng H4 (là bố của chị H3) có điện thoại cho ông và nhờ ông ra chỉ vị trí thửa đất của chị H3, để anh M, chị H3 tiến hành xây dựng công trình; ông có đến vị trí đất, mang theo thước đo và bản đồ quy hoạch để chỉ cho nhà chị H3, anh M vị trí đất của anh chị ở chỗ nào, khi xác định được vị trí đất, do là đất quy hoạch, chiều rộng bám theo mặt đường nên ông đo thước dây chiều rộng thửa đất, bắt đầu từ thửa đất 259 là thửa đầu tiên, theo chiều đường rộng của mặt đường quy hoạch ngõ, sau đó đến thửa đất 260 của gia đình bà H và tiếp theo là thửa 261 là của gia đình anh M, chị H3; khi đo và chỉ đất xong gia đình chị H3 và ông H4 bố chị H3 cắm cọc sắt, cọc tre vào vị trí đất, đồng thời ông đã giải thích cho anh chị H3 và ông H4 biết nếu muốn biết chi tiết, cụ thể thì gia đình phải yêu cầu cơ quan đo đạc chuyên dụng và giấy phép xây dựng của nhà nước và phải nhờ máy đo chuyên dụng, đến đo hoặc xác định theo tìm đường thì mới biết cụ thể ranh giới thửa đất; việc ông xác định vị trí thửa đất này không phải là theo chức năng của Cán bộ xã Thiện Kế, UBND xã không cử ông xuống làm việc mà trên cơ sở do ông H4 nhờ ông. Sau đó gia đình chị H3 xây dựng nhà như thế nào thì ông không biết; không có việc chị H3, anh M lên UBND xã để xin giấy phép xây dựng, vì khi các hộ xây dựng nhà cấp bốn như gia đình anh M, chị H3 thì không phải xin phép, giấy phép xây dựng; ông không hiểu vì sao gia đình anh M, chị H3 lại xây dựng lại lấn sang nhà bà H diện tích 1,5m theo chiều mặt

đường; đến tháng 11 năm 2022 UBND xã Thiện Kế tiến hành hòa giải theo đơn đề nghị của bà Nguyễn Thị H về việc tranh chấp ranh giới đất với gia đình chị H3 và anh M; lúc đó ông tham gia trong thành phần hội đồng hòa giải với tư cách là Chủ tịch Hội cựu Chiến binh của xã thì ông mới biết việc gia đình chị H3 xây dựng nhà không đúng ranh giới, vị trí đất, xây lấn sang đất nhà chị H nên mới xảy ra việc tranh chấp; việc chị H3, anh M xây dựng không đúng vị trí thì không phải trách nhiệm của ông, trách nhiệm của UBND xã Thiện Kế và ông không liên quan gì đến việc gia đình anh chị M, chị H3 xây không đúng vị trí, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Người làm chứng là ông Đào Trọng H4 trình bày:* Ông là bố chị H3, anh M là con rể ông, vào khoảng tháng 5 đến tháng 6 năm 2019, khi anh M, chị H3 làm nhà, có nhờ ông gọi thợ xây thi công nhà cho chị H3, anh M, ông trực tiếp giám sát đội thợ xây làm việc; khi tiến hành khởi công xây dựng công trình thì chị H3 có lên UBND xã Thiện Kế gặp ông Lê Văn C, là cán bộ Địa chính xã Thiện Kế, xuống cầm thước dây đo chỉ mốc giới và nhờ ông cầm thước, sau khi đo xong, ông cắm cọc bằng sắt và tre đối với ranh giới thửa đất và kẻ vạch sơn ở trước đường và kẻ vào cọc để thuận tiện cho việc thi công; việc ông C xuống chỉ mốc giới cũng không có văn bản, biên bản giấy tờ gì, khi đào móng, khởi công cũng không có hàng xóm hay những người có đất giáp ranh chứng kiến vì không biết chủ đất là ai, ở đâu để gia đình gọi đến; anh M, chị H3 xây dựng công trình không có giấy phép, không có bản thiết kế; khi xây nhà cũng chỉ là nhà cấp bốn, khung cứng chịu lực, mái lợp tôn, không đổ mái xi măng, khi xây dựng không ai phản đối gì, không có ai tranh chấp và không có chính quyền địa phương xử phạt hay giám sát gì; năm 2022 khi bà H lên kiểm tra đất của anh chị mới phát hiện gia đình anh M, chị H3 xây dựng không đúng mốc giới, vị trí đất và công trình gia đình anh M, chị H3, lấn sang 33,6m<sup>2</sup> ông đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Xuyên phát biểu quan điểm như sau:

Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán được phân công thụ lý vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về: Thụ lý vụ án, giao nhận thông báo thụ lý vụ án cho Viện kiểm sát và các đương sự, xác định tư cách của những người tham gia tố tụng. Việc xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ đúng, đầy đủ. Thẩm phán đã tuân thủ đúng quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự về thời hạn chuẩn bị xét xử.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của những người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án; các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Những yêu cầu, kiến nghị về thủ tục tố tụng: Không có.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều Điều 175, Điều 176 của Bộ luật Dân sự; Điều 166, 170 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 147; khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 của Bộ luật tố tụng Dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; buộc gia đình anh Vũ Văn M, chị Đào Thị H3 phải trả lại diện tích đất lấn chiếm là 33,6m<sup>2</sup>, ở thửa đất số 260, tờ bản đồ số 47, tại Thôn Thiện Kế, xã Thiện Kế, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc cho bà Nguyễn Thị H; buộc gia đình anh Vũ Văn M, chị Đào Thị H3 phải dỡ bỏ các tài sản công trình xây dựng trên đất lấn chiếm trên diện tích 33,6m<sup>2</sup> bao gồm: 01 phần của ngôi nhà cấp bốn xây gạch, mái tôn; 01 phần sân gạch, lát gạch đỏ có mái tôn phía trên; 01 phần bức tường xây bao loan; 01 cổng sắt xây dựng trên phần đất lấn chiếm và các công trình khác của gia đình anh M, chị H3 được xây dựng trên diện tích đất của bà Nguyễn Thị H.

Chấp nhận sự tự nguyện hỗ trợ của bà Nguyễn Thị H đối với gia đình anh Vũ Văn M và chị Đào Thị H3 với số tiền là 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*) trong trường hợp anh M, chị H3 dỡ bỏ tài sản; trả lại diện tích lấn chiếm cho bà Nguyễn Thị H.

Về án phí, chi phí tố tụng: Đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền của Tòa án giải quyết:

Nguyên đơn là chủ sử dụng đất với diện tích là 106m<sup>2</sup>, ở thửa đất số 260, tờ bản đồ số 47, tại địa chỉ: Khu 1, thôn Rừng Sằm, (Nay là Thôn Thiện Kế), xã Thiện Kế, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc; nguyên đơn khởi kiện cho rằng bị gia đình bị đơn xây dựng công trình lấn sang đất của nguyên đơn và buộc bị đơn phải trả lại phần diện tích đất lấn chiếm; đồng thời dỡ bỏ tài sản trên diện tích đất lấn chiếm

trên đất của nguyên đơn; nên quan hệ pháp luật mà Tòa án giải quyết là “Tranh chấp về quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất” theo quy định tại khoản 2, khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng Dân sự; bị đơn và tài sản các bên tranh chấp đều ở xã Thiện Kế, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc nên thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân huyện Bình Xuyên theo quy định tại khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Hội đồng xét xử thấy rằng: Bà H là chủ sử dụng đất đối với diện tích là 106m<sup>2</sup>, ở thửa đất số 260, tờ bản đồ số 47; được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 27 tháng 8 năm 2018; tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà nhà nước cấp cho bà H có các chiều, các cạnh, các mốc giới và số đo cụ thể; giáp ranh với diện tích đất của bà H là diện tích đất của thửa đất số 259 ở phía Đông Nam và giáp thửa đất số 261 về phía Tây Bắc là của anh M, chị H3.

Đối với gia đình anh Vũ Văn M và chị Đào Thị H3 là chủ sử dụng của diện tích đất 109,5m<sup>2</sup>, ở thửa đất số 261, tờ bản đồ số 47, cũng đã được Ủy ban nhân dân huyện Bình Xuyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 295019, ngày 23 tháng 3 năm 2018, đứng tên anh chị; nguồn gốc của thửa đất là do gia đình anh mua qua trúng đấu giá của nhà nước; tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình anh M, chị H3 cũng có các chiều, các cạnh, các mốc giới và số đo cụ thể.

Căn cứ vào những tài liệu chứng cứ đã thu thập được thể hiện: Cả diện tích đất của nguyên đơn, bị đơn đều là đất đất quy hoạch, đất dân dân, mặt đường quy hoạch đều theo sự quản lý của nhà nước và đảm bảo giá trị sử dụng đất trong khu dân cư; căn cứ vào bản đồ quy hoạch số 47 mà UBND xã Thiện Kế đang quản lý, lưu trữ nếu lấy tim đường, đường ngõ khu dân cư và mốc giới hành lang giao thông thì thửa đất số 259 là thửa đất đầu tiên của diện tích đất quy hoạch, có chiều rộng, (Mặt tiền) là 4,3m; tiếp theo đến thửa đất số 260, (Thửa đất thứ 2 đứng tên nguyên đơn) có chiều rộng là 5,0m và tiếp theo là thửa đất số 261, (Thửa đất thứ 3 đứng tên bị đơn) có chiều rộng là 5,0m; tất cả mốc giới này theo bản đồ địa chính và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho các hộ sử dụng là đường thẳng kéo từ hướng Đông Bắc xuống hướng Tây Nam; đối chiếu với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện; đối với diện tích đất của thửa 259 làm mốc chuẩn, cố định vì chủ sử dụng diện tích đất ở thửa 259 mặc dù chưa xây dựng công trình xong đã có tường làm ranh giới thửa đất và không tranh chấp với mốc giới xung quanh, không lấn chiếm

đường hành lang giao thông, thì đo từ mốc giới của thửa đất 259 đến phần công trình xây dựng của bị đơn ở thửa 261 thì diện tích đất ở thửa số 260 hiện nay chỉ còn chiều mặt đường là 3,50m, bị công trình xây dựng của anh Vũ Văn M và chị Đào Thị H3 xây dựng lấn sang; kết quả xem xét thẩm định tại chỗ cũng thể hiện đối với phần xây dựng công trình của anh M, chị H3 ở thửa 261 thì phần đất trồng của mặt đường của thửa 261 vẫn chưa xây dựng đến là 1,50m; như vậy công trình xây dựng của gia đình bị đơn đã xây dựng không đúng vị trí, có sự nhầm lẫn về ranh giới đất của bị đơn, đã xây lấn sang phần đất của nguyên đơn là 1,50m chiều hướng Đông Bắc (Chiều mặt đường) và chiều lấn phía sau, phía Tây Nam lần lượt là 0,73m + 1.00m; chiều dài lấn chiếm chạy dọc theo thửa đất là 21,40m với tổng diện tích đất lấn chiếm là 33,6m<sup>2</sup>; do đó việc khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn là có căn cứ, cần buộc bị đơn phải trả phần diện tích đất lấn chiếm cho nguyên đơn là 33,6m<sup>2</sup> và tháo dỡ phần công trình đã xây dựng trên đất của nguyên đơn là phù hợp.

[2.2]. Về ý kiến của bị đơn, không chấp nhận yêu cầu, dỡ bỏ phần công trình xây dựng trên đất và trả lại phần diện tích đất lấn chiếm cho nguyên đơn với lý do là do cán bộ chuyên môn của UBND xã Thiện Kế là ông Lê Văn C cấm, giao mốc giới không đúng vị trí, việc xây dựng trên mốc giới mà cán bộ của UBND xã cấm và giao cho nên mới có việc gia đình bị đơn xây dựng lấn sang đất của nguyên đơn, điều này là trách nhiệm của ông Lê Văn C và nguyên đơn phải đi đòi lại diện tích đất bị thiếu với UBND xã có cán bộ Địa chính làm việc; Hội đồng xét xử xét thấy: Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, bị đơn không xuất trình được chứng cứ gì chứng minh cho ý kiến của mình, là đã xây dựng đúng ranh giới, mốc giới của hai bên gia đình theo đúng vị trí, ranh giới đất giữa hai hộ và theo sự quản lý của nhà nước và ranh giới đã được giao trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Tòa án cũng đã làm việc với UBND xã Thiện Kế, UBND xã khẳng định, không phân công cán bộ chuyên môn đi cấm, giao mốc giới cho gia đình anh M, chị H3, không có bất cứ hồ sơ, giấy tờ gì thể hiện việc gia đình anh M, chị H3 đến UBND xã xin giấy phép xây dựng hay việc xây dựng có báo cáo đến UBND xã để UBND xã giám sát việc xây dựng; đối với công trình xây dựng của gia đình anh M, chị H3 tại vị trí đất này cũng không phải có giấy phép xây dựng; trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, bị đơn cũng không đưa ra yêu cầu phản tố, hay yêu cầu độc lập gì đối với nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Hội đồng xét xử cũng đã căn cứ vào lời khai của ông Lê Văn C và ông khẳng định có xuống xem xét, theo điện thoại của bố chị H3 là ông Đào Trọng H4, ông H4 cũng xác nhận nội dung này; xong bị đơn cũng không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh là đã xây dựng công trình đúng vị trí, mốc giới đã được ông C chỉ giới và giao, không có giấy phép xây dựng, không có kiểm tra, giám sát

của cơ quan chuyên môn, khi xây dựng cũng không có các chủ sử dụng đất giáp ranh chứng kiến và nếu có sự nhầm lẫn thì cũng chỉ là nhầm, lẫn, xây dựng trồng lần từ 05 đến 10 cm chứ không thể nhầm lẫn đến 1,50m được; việc bị đơn bị thiệt hại do phải dỡ bỏ công trình, trả lại diện tích đất đã lấn chiếm cho nguyên đơn, bị đơn cho rằng do cán bộ chuyên môn của UBND xã Thiện Kế chỉ, cắm mốc giới sai, dẫn đến sai phạm trong việc xây dựng, nay gây thiệt hại quyền lợi của bị đơn, về ý kiến này sẽ được xem xét, giải quyết bằng vụ án khác, khi bị đơn có đầy đủ điều kiện khởi kiện và chứng cứ, chứng minh theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự.

[2.3]. Kết quả thu thập chứng cứ cũng thể hiện về ý kiến của bị đơn cho rằng đã xây dựng công trình của mình hết đất, đúng vị trí, xong thực tế thể hiện về phần đất của bị đơn giáp ranh với thửa đất 262 vẫn còn phần đất trồng phía mặt tiền hướng Đông Bắc là 1,50m; mặt phía sau là hướng Tây Nam là 1,70m; điều này cũng được chính bị đơn thừa nhận sai phạm là trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, bị đơn cũng nhiều lần đề cập đến việc mua lại diện tích đất còn lại của nguyên đơn, Tòa án cũng đã tạo điều kiện cho hai bên được hòa giải, thống nhất, xong hai bên không thỏa thuận được mức giá chuyển nhượng nên không thực hiện được; như vậy bản chất sự việc là nguyên đơn xây dựng công trình không đúng vị trí đất của mình, đã xây dựng lấn vào đất của nguyên đơn, do diện tích còn lại của nguyên đơn sau khi bị đơn lấn chiếm chỉ còn lại là 3,5m (chiều mặt tiền), không đủ điều kiện để xây dựng, kiến thiết công trình, do đó cần buộc bị đơn phải dỡ bỏ phần công trình xây dựng trên đất, trả cho nguyên đơn diện tích đất đã lấn chiếm là có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3]. Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cũng đã thể hiện thiện chí của mình bằng việc nguyên đơn sẽ hỗ trợ cho bị đơn số tiền 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*), để bị đơn dỡ bỏ công trình, di chuyển công trình xây dựng của bị đơn đến đúng vị trí đất của bị đơn, trả lại phần diện tích đất lấn chiếm cho nguyên đơn, trong trường hợp bị đơn thực hiện đúng các công việc trên thì số tiền này nguyên đơn sẽ cam kết thực hiện; bị đơn cũng đồng ý với ý kiến của nguyên đơn; xét việc thỏa thuận này là tự nguyện, nên được Hội đồng xét xử ghi nhận để các bên thực hiện.

[4]. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ cũng thể hiện: Đối với phần diện tích đất của nguyên đơn có ngăn cách với diện tích đất ở thửa số 259 bằng việc có một bức tường ngăn cách; bức tường này do chính chủ sử dụng của thửa đất 259 tự xây dựng lên và có tự xây không đúng mốc giới và xây lùi lại cho nguyên đơn diện tích đất là 1,6m<sup>2</sup> chạy dọc theo bức tường này; do chủ sử dụng đất của thửa 259 không

yêu cầu, nguyên đơn cũng không có tranh chấp, ý kiến gì; nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

Đối với công trình xây dựng của bị đơn cũng đã xây dựng lấn vào hành lang và mương tiêu nước của khu dân cư với diện tích là  $3,8m^2$ , UBND xã Thiện Kế cũng không có ý kiến gì về nội dung này, do đó Hội đồng xét xử cũng không xem xét, giải quyết.

[5]. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản của thể hiện diện tích đất bị đơn lấn chiếm của nguyên đơn có giá trị là  $6.000.000 \text{ đồng}/01m^2 \times 33.6m^2 = 201.600.000 \text{ đồng}$ , do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí tương ứng với nghĩa vụ phải thực hiện là  $201.600.000 \text{ đồng} \times 5\% = 10.080.000 \text{ đồng}$  (*Mười triệu không trăm tám mươi nghìn đồng*); nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[6]. Về chi phí tố tụng: Do nguyên đơn, đại diện hợp pháp của nguyên đơn đã nộp tiền chi phí cho việc xem xét thẩm định và định giá tài sản với số tiền là  $8.100.000 \text{ đồng}$  (*Tám triệu một trăm nghìn đồng*) nay nguyên đơn không yêu cầu gì về tiền chi phí tố tụng, không yêu cầu bị đơn phải chịu, nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết;

[7]. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào các Điều 175; Điều 176 của Bộ luật Dân sự; Điều 166, 170 và Điều 203 của Luật Đất đai; Điều 147; khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 của Bộ luật tố tụng Dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

Buộc gia đình anh Vũ Văn M, chị Đào Thị H3 phải trả lại cho bà Nguyễn Thị H diện tích đất lấn chiếm là  $33,6m^2$ , ở thửa đất số 260, tờ bản đồ số 47, (Bản đồ VN 2000) tại: Thôn Thiện Kế, xã Thiện Kế, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc đứng tên bà Nguyễn Thị H; diện tích đất anh Vũ Văn M, chị Đào Thị H3 phải trả lại được giới hạn bởi các điểm  $4 - 5 = 1.50m$ ,  $5-16 = 5.00m$ ,  $16-9 = 16.21m$ ,  $9-14 = 0.73m$ ,  $14 -13 = 1.00m$ ,  $13-4 = 21.40m$ , (Có sơ đồ chi tiết kèm theo).

Buộc gia đình anh Vũ Văn M, chị Đào Thị H3 phải tháo dỡ bỏ phần các công trình đã xây dựng trên phần đất lấn chiếm 33,6m<sup>2</sup> bao gồm: 01 phần ngôi nhà cấp bốn, xây gạch, mái tôn; 01 phần sân gạch lát gạch đỏ, 01 phần tường bao loan, cổng sắt và các công trình có liên quan trên phần diện tích đất lấn chiếm, trả lại diện tích đất lấn chiếm cho bà Nguyễn Thị H.

[2]. Ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ, chi trả số tiền 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*) của bà Nguyễn Thị H đối với anh Vũ Văn M, chị Đào Thị H3 trong trường hợp anh Vũ Văn M, chị Đào Thị H3 dỡ bỏ, di dời phần công trình xây dựng trên đất của bà Nguyễn Thị H để trả lại cho bà Nguyễn Thị H diện tích đất lấn chiếm.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền 3.750.000 đồng (*Ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000235, ngày 10 tháng 10 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc.

Anh Vũ Văn M, chị Đào Thị H3 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 10.080.000 đồng (*Mười triệu không trăm tám mươi nghìn đồng*);

[4]. Quyền kháng cáo: Trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án để yêu cầu xét xử phúc thẩm; đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 thoả 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, 7a, 7b 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./.

**Nơi nhận:**

- VKSND huyện Bình Xuyên;
- Chi cục THADS huyện Bình Xuyên;
- UBND xã Hương Sơn, huyện Bình Xuyên;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

**(đã ký)**

**Nguyễn Tấn Tám**

