

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN T
TỈNH THANH HOÁ**

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

Bản án số: 22/2021/DS-ST

Ngày: 31/12/2021

V/v: “*Tranh chấp đất đai*”.

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN T TỈNH THANH HOÁ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Quân.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Quách Hà Vĩnh

2. Ông Lưu Đình Tâm

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Trần Văn H - Thư ký Toà án nhân dân huyện T, tỉnh Thanh Hoá.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T, tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Hoàn – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện T, tỉnh Thanh Hoá xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 03/2021/TLST-DS ngày 12 tháng 01 năm 2021 về việc: “*Tranh chấp đất đai*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 22/2021/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 11 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 24/2021/QĐST-HNGĐ ngày 16 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Đặng Thị T, sinh năm: 1959

Địa chỉ: Thôn DL, xã TĐ, huyện T, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T (theo Giấy ủy quyền ngày 07/12/2020).

Anh Phạm Thanh T1, sinh năm: 1987 (Con trai bà T).

Địa chỉ: Thôn DL, xã TĐ, huyện T, tỉnh Thanh Hóa.

Có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Tống Văn M, sinh năm: 1965

Địa chỉ: Thôn DL, xã TĐ, huyện T, tỉnh Thanh Hóa.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Bà Nguyễn Thị S, sinh năm: 1967 (Vợ ông M)

Địa chỉ: Thôn DL, xã TĐ, huyện T, tỉnh Thanh Hóa.

4. *Người làm chứng:* Anh Phạm Văn H,

Địa chỉ: Thôn DL, xã TĐ, huyện T, tỉnh Thanh Hóa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 17/12/2020 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Gia đình bà T và gia đình ông M, bà S là hàng xóm với nhau. Trong quá trình sinh sống thì hộ gia đình ông M, bà S đã có hành vi lấn chiếm đất của gia đình bà để xây dựng công trình phụ và trồng cây hoa màu. Bà đã báo cáo lên chính quyền thôn DL và Ủy ban nhân dân xã TĐ để tiến hành đo đạc, xác định lại ranh giới của hai nhà. Tại buổi làm việc ngày 06/11/2020, đại diện UBND xã TĐ cùng với đại diện thôn DL đã tiến hành đo đạc và xác định. Hộ ông M, bà S đã lấn sang đất nhà bà tổng diện tích như sau: Cạnh phía Tây lấn sang 14,56m²; Cạnh phía Bắc lấn sang 15.275 m², trong đó, hộ ông M đã xây bể phốt lấn sang 1,15m² và xây nhà tắm lấn sang 0,765m². Tổng diện tích mà hộ ông M, bà S lấn sang nhà bà T là 29,835m². Nay bà yêu cầu Tòa án nhân dân huyện T giải quyết buộc ông M phải trả lại phần diện tích đã lấn chiếm cho gia đình bà.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa anh Phạm Thanh T1 trình bày: Đối với diện tích đất mà ông M và bà S đã xây dựng nhà tắm và bể phốt anh yêu cầu ông M và bà S phải phá dỡ công trình trả lại đất lại cho gia đình sử dụng.

Trong các bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Tống Văn M trình bày: Gia đình ông có một mảnh đất có diện tích đất khoảng 911m² do bố mẹ để lại. Từ khi năm 1970 đến nay, gia đình luôn canh tác trên diện tích đất của bố mẹ để lại, không tranh chấp với ai. Đến ngày 06/11/2020 thì cán bộ địa chính xã cùng với đoàn làm việc đã tiến hành đo đạc và xác định gia đình tôi đang lấn chiếm đất của bà Đặng Thị T tổng diện tích là 29,835m². Diện tích đất mà gia đình ông sử dụng là đất của cha ông để lại từ xưa đến nay không có lấn chiếm của ai. Khi xây dựng công trình phụ thì ông cũng đã có gọi anh Phạm Thanh T1 (con trai bà T) đến để chứng kiến và đã xác nhận rõ ranh giới giữa hai nhà. Nay bà T khởi kiện cho rằng gia đình ông lấn chiếm đất của bà T. Ông không đồng ý với nội dung khởi kiện của bà T, đề nghị Tòa án tiến hành xem xét lại cụ thể diện tích, ranh giới đất của hai nhà để tránh việc tranh chấp.

Trong các bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị S trình bày: Năm 1987, bà có kết hôn với ông Tống Văn M và về làm dâu trong gia đình ông M. Từ đó đến nay, bà luôn sinh sống trên diện tích đất của bố mẹ chồng để lại, không có tranh chấp với ai. Năm 2006, gia đình cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà và ông Tống Văn M với diện tích là 911m². Đến ngày 06/11/2020 thì cán bộ địa chính xã cùng với đoàn làm việc đã tiến hành đo đạc và xác định gia đình tôi đang lấn chiếm đất của bà Đặng Thị T tổng diện tích là 29,835m². Khi xây dựng công trình phụ thì gia đình cũng đã có gọi anh Phạm Thanh T1 (con trai bà T) đến để chứng kiến và đã xác nhận rõ ranh giới giữa hai nhà. Nay bà T khởi kiện cho rằng gia đình bà lấn chiếm đất của bà T. Bà không đồng ý với nội dung khởi kiện của bà T, đề nghị Tòa án tiến hành xem xét lại cụ thể diện tích, ranh giới đất của hai nhà để tránh việc tranh chấp.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản. Theo kết quả đo đạc bằng máy đo chuyên dụng thì diện tích đất hiện tại của bà T là 1334,9m² (Thiếu 30.1m² so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp) còn của gia đình ông M và bà S là 978.3m² (Thừa 67.3m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp). Diện tích chồng lấn so với Giấy chứng nhận nhà bà T

là 48.8m² mà gia đình ông M, bà S đang sử dụng và có một phần làm nhà tắm và bể phốt.

Sau nhận được kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản, bà S và ông M cho rằng việc gia đình bà T thiếu đất là do có sự đổi đất với gia đình anh Phạm Văn H (là hàng xóm) chứ không liên quan đến gia đình ông. Còn diện tích đất của ông thừa so với giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất thì ông cũng không biết vì từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay, ông vẫn canh tác trên diện tích đất trên không có tranh chấp với ai.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 17/12/2021 và tại phiên tòa, người làm chứng anh Phạm Văn H trình bày: Anh thừa nhận giữa gia đình anh và gia đình anh T1 có sự đổi đất cho nhau nhưng vị trí đổi đất là ở cạnh phía Nam của gia đình anh và là cạnh phía Bắc của nhà anh T1 nên không liên quan đến phần đất đang tranh chấp giữa gia đình anh T1 và bà T. Mặt khác, hai bên đổi cho nhau chỉ có 0,5m x 7m = 3m² nên không làm thay đổi diện tích của hai bên và cũng không ảnh hưởng đến hiện trạng thửa đất. Do đó, hai bên gia đình tự thương lượng mà không ra UBND xã TĐ để làm thủ tục đính chính.

Tại bản Báo cáo số: 196/BC-UBND ngày 07/7/2021 của UBND xã TĐ đã cung cấp: Do công tác lưu trữ hồ sơ chuyển giao qua các thời kỳ hồ sơ không còn đầy đủ tại xã, chỉ còn Danh sách đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các trường hợp có đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ địa chính có ký nhận của chủ hộ khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, biên bản bàn giao diện tích đo đạc cho chủ sử dụng đất.

Việc ông M trình bày giữa nhà anh H và bà T có tranh chấp về đất đai UBND xã TĐ xác định là không có. Còn việc giữa hộ anh H và hộ anh T1 có đổi đất cho nhau hay không thì UBND xã TĐ xác định đến thời điểm hiện tại không có việc hai hộ trên đến UBND xã để làm thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất cho nhau theo quy định.

Phản tranh tụng tại phiên tòa:

-Tại phiên tòa đại diện cho Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị gia đình ông M và bà S phá dỡ công trình lấn chiếm đất và trả lại diện tích đất đang chồng lấn so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà gia đình bà T được cấp.

-Tại phiên tòa ông M và bà S trình bày: Thửa đất gia đình ông bà đang ở là của ông cho, ông bà đã quản lý và sử dụng lâu nay không có tranh chấp. Hiện trạng thửa đất ban đầu bên nhà bà T thấp là đất ao, đất ruộng sau đó nhà bà T đổ đất cao hơn nên đất canh tác bên nhà ông bà thấp không canh tác được nên ông bà lại đổ đất cao hơn thân đất nhà bà T. Danh giới giữa hai gia đình bà bờ rào bằng cây và tre nửa không có tường rào cố định bằng bê tông. Khi ông bà làm công trình nhà tắm và bể phốt có nói với anh T1 về danh giới đất thì anh T1 thừa nhận nên ông bà mới làm, ông bà làm trong đất của gia đình không lấn chiếm sang đất nhà bà T. Nay bà T khởi kiện ông bà không đồng ý trả đất và không đồng ý phá dỡ công trình đã xây dựng.

-Tại phiên tòa ông H là người làm chứng trình bày: Việc đổi đất của gia đình anh và bà T là có nhưng diện tích đất nhỏ hai bên đổi cho nhau diện tích bằng nhau,

không là thay đổi diện tích nhà của hai bên và không nằm ở phía tranh chấp chồng lấn giữa gia đình bà T và gia đình ông M, bà S.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

Về tố tụng: Tòa án đã xác định đúng quan hệ pháp luật và tư cách tố tụng của các đương sự trong vụ án. Từ giai đoạn thụ lý vụ án cho đến khi mở phiên tòa xét xử sơ thẩm, Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án cũng như các thành viên của Hội đồng xét xử (Sau đây viết tắt là HĐXX) và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự (Sau đây viết tắt là BLTTDS). Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của BLTTDS.

Về nội dung: Sau khi xem xét đơn khởi kiện cùng các chứng cứ kèm theo thấy rằng, có việc xê dịch về mốc giới theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nhà bà T diện tích như Biên bản thẩm định mà tòa án đã tiến hành. Đề nghị HĐXX chấp nhận đơn khởi kiện của bà T trên cơ sở xem xét không làm thiệt hại nhiều đến công trình đang sử dụng của ông M và bà S. Về án phí và chi phí khác các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Bà Đặng Thị T và ông Tống Văn M đang “Tranh chấp đất đai”. Theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS) thì đây là tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện T.

[2]. Về diện tích đất đang tranh chấp:

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR787106, thửa số 47, tờ bản đồ số 18 tại thôn DL, xã TĐ thì đất nhà Đặng Thị T có diện tích là 1365m² còn diện tích đất nhà ông M và bà S tại thửa số 49 tờ bản đồ số 18 tại thôn DL, xã TĐ là 911m².

Theo kết quả đo đạc tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ thì diện tích đất nhà bà T hiện tại là 1334,9m² (Thiếu 30.1m² so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp) còn diện tích đất nhà ông M, bà S là 978.3m² (Thừa 67.3m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp) phần diện tích đất đang chồng lấn giữa 2 nhà là 48.8m², phần đất này gia đình ông M và bà S đang sử dụng. Cũng theo kết quả đo đạc thì ranh giới thửa đất theo đo đạc năm 2007 và theo kết quả đo đạc hiện tại bị xê dịch sang phần đất nhà bà T.

Như vậy, có thể xác định là ông M, bà S đã lấn sang nhà bà T tương ứng với phần diện tích đất đang chồng lấn. Do đó, yêu cầu khởi kiện của bà T là có cơ sở để chấp nhận.

[3]. Đối với phần diện tích bề phốt và nhà tắm mà nhà bà S và ông M đã xây lấn sang nhà bà T. Cụ thể phần diện tích nhà tắm xây lấn sang là 1.15m² và diện tích bề phốt xây lấn sang là 0.765m². Anh T1 (người đại diện theo ủy quyền của bà T) đề nghị cho nhà bà S và ông M phải tháo dỡ công trình để trả lại đất cho bà T sử

dụng. Xét thấy, đề nghị của anh T1 là phù hợp tuy nhiên kết cấu nhà tắm và bể phốt là tổng thể và ổn định, việc phá dỡ một phần bể phốt và nhà tắm làm ảnh hưởng đến kết cấu công trình và gây thiệt hại lớn đến kinh tế cho gia đình ông M, bà S. Diện tích đất của gia đình bà T nhiều thiếu một vài mét vuông đất không ảnh hưởng nhiều đến việc sử dụng đất và sinh hoạt bình thường của gia đình bà T nên HĐXX buộc ông M và bà S phải mua lại diện tích đất này để đảm bảo sử dụng công trình nhà tắm và bể phốt ổn định, tránh gây sáo trộn cho cuộc sống và sinh hoạt nhà ông M và bà S là phù hợp tương ứng với $3,3\text{m}^2$ (có sơ đồ kèm theo).

Như vậy, đối với diện tích đất đang chồng lấn mà nhà ông M và bà S đang sử dụng, ông M và bà S vẫn tiếp tục được sử dụng phần diện tích đất tương ứng và bể phốt và nhà tắm đã xây (có sơ đồ kèm theo). Còn lại, ông M và bà S phải trả lại cho nhà bà T 27m^2 đất đang lấn chiếm.

[4]. Do diện tích đất nhà bà T bị thiếu là 30.1m^2 , trong khi diện tích đất đang chồng lấn mà nhà ông M đang sử dụng là 48.8m^2 so với Giấy chứng nhận nhà bà T được cấp. Qua xem xét thẩm định tại chỗ thấy rằng không thể xác định được phần đất còn thiếu nhà bà T nằm ở vị trí nào của diện tích đất chồng lấn. Do đó, đối với phần diện tích vượt quá diện tích mà bà T còn thiếu thì bà T phải thanh toán giá trị bằng tiền cho nhà ông M và bà S là phù hợp. Theo kết quả định giá tài sản, diện tích đất đang tranh chấp có giá là $150.000\text{đ}/\text{m}^2$. Như vậy, bà T sẽ phải thanh toán lại cho ông M, bà S số tiền là $(48.8\text{m}^2 - 30.1\text{m}^2 - 3,1\text{m}^2) \times 150.000\text{đ} = 2.340.000\text{đ}$.

[5]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản hết $5.000.000\text{đ}$ (Năm triệu đồng) anh T1 đã nộp. Do yêu cầu của bà T được chấp nhận nên ông M, bà S phải có trách nhiệm thanh toán lại khoản tiền này cho bà T.

[10] Về án phí: Ông M, bà S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Trả lại cho bà T tiền tạm ứng án phí DSST đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 202, Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ các Điều 147, 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 1, khoản 4 Điều 26, Điểm b, khoản 2, Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị T.

1.1. Buộc ông Tống Văn M và bà Nguyễn Thị S phải trả lại cho bà T 27m^2 đất mà ông M và bà S đang lấn chiếm (Có sơ đồ kèm theo).

1.2. Ông M, bà S tiếp tục được sử dụng diện tích đất đã xây nhà tắm và bể phốt lấn sang nhà bà T là $3,1\text{m}^2$. Ông M và bà S trả cho bà T số tiền 465.000đ (bốn trăm S lăm ngàn đồng).

1.3. Bà Đặng Thị T phải thanh toán cho ông Tống Văn M, bà Nguyễn Thị S tương ứng với diện tích đất vượt quá phần còn thiếu là $2.340.000\text{đ}$ (hai triệu ba trăm bốn mươi nghìn).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông M và bà S có đơn yêu cầu thi hành án, nếu chưa thi hành án thì bà T còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo quy

định tại Điều 357; Khoản 2 Điều 468 BLDS trên số tiền phải thi hành án, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Tổng Văn M và bà Nguyễn Thị S phải chịu 5.000.000đ (năm triệu đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Khoản tiền này, người đại diện theo ủy quyền của bà T đã nộp đủ nên ông M và bà S phải thanh toán khoản tiền này cho bà T.

3. Về án phí: Ông Tổng Văn M và bà Nguyễn Thị S phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà T số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng tại Chi cục Thi hành án dân sự T, theo biên lai số: AA/2018/0002978 ngày 07/01/2021.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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, có mặt anh T1, ông M và bà S. Vắng mặt bà T. Ông M và bà S có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Bà T có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- VKSND huyện T;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Lê Văn Quân