

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THÁI BÌNH
TỈNH THÁI BÌNH**

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

Bản án số: 02/2019/HNGĐ-ST

Ngày: 06 - 03 - 2019

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THÁI BÌNH, TỈNH THÁI BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Dương.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Đức Toàn.

2. Ông Vũ Tiến Thịnh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hà Thị Quỳnh Anh, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Hà Vĩnh Châm, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 02, ngày 06 tháng 3 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 05/2015/TL-DSST ngày 24 tháng 4 năm 2015 về tranh chấp dân sự theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2019/QĐXX-ST ngày 10 tháng 01 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2019/QĐST-DS ngày 29 tháng 01 năm 2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1938; địa chỉ: Thôn D, xã T, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình. *(có mặt)*

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn Ch, sinh năm 1959 và bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1958; đều cư trú tại địa chỉ: Thôn D, xã T, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình. *(vắng mặt không có lý do)*

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* XXX thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình; người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Ng Y, chức vụ: Chủ tịch; người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Đình Th, chức vụ: Phó Trưởng phòng T XXX thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình. *(vắng mặt có lý do)*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Tại đơn khởi kiện đề ngày 26 tháng 11 năm 2014 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị D trình bày:***

Bà có mảnh đất thổ cư do ông cha để lại có diện tích 310m² tại thửa đất số 289, tờ bản đồ số 01, tại thôn D, xã T, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình. Tháng 5 năm 1997 bà chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Ch và bà Nguyễn Thị M 50m² đất, cùng thời điểm trên UBND xã T đã lập biên bản về việc chuyển dịch quyền sử dụng đất, bản trích lục khu đất. Năm 2005, UBND huyện V, tỉnh Thái Bình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho bà với phần diện tích đất 246m² sau khi trừ lưu không đường 223 cũ, nay là đường tỉnh ĐT 454. Năm 2007, bà tách cho con trai anh Khiếu Văn T 175m² đất, anh T đã được UBND huyện V, tỉnh Thái Bình cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất trên. Năm 2012, UBND thành phố Thái Bình làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (GCNQSDĐ, QSHNO và TSKGLVĐ) cho bà với phần diện tích đất còn lại là 70m², có tứ cận phía Đông dài 20m giáp đất ông Ch, phía Tây dài 20m giáp đất anh T, phía Nam dài 3,5m giáp đường tỉnh ĐT.454, phía Bắc dài 3,5m giáp đất thủy lợi.

Đối với thửa đất 50m² ông Ch, bà M đã mua của bà, do không đủ diện tích xây dựng nên năm 2002 ông Ch, bà M có đơn xin giao 32m² đất mục đích làm nhà ở và đồng ý cắt 4,6m đất mặt đường lấy đất phía sau giáp đất thủy lợi cho thửa đất được vuông vắn. Năm 2003 UBND huyện V, tỉnh Thái Bình ra quyết định cấp thêm cho ông Ch 32m² đất thuộc khu vực xóm D, xã T để làm nhà ở, như vậy tổng diện tích ông Ch, bà M được sử dụng là 82m², trong đó phía Nam dài 04m giáp đường tỉnh ĐT.454 (8,6m – 4,6m). Sau khi mua đất của bà năm 1997 và sau khi UBND huyện V cấp thêm 32m² đất, khoảng vài năm sau

ông Ch, bà M xây 01 gian nhà cấp 4 để ở, sau đó để có một nhà mái bằng hai tầng như hiện nay, ông Ch, bà M sửa chữa rất nhiều lần. Quá trình xây nhà và sửa chữa nhà, phần mái tầng 2 ở phía Tây, ông Ch, bà M xây phần my đua sang phần khoảng không đất của bà, thời điểm đó do không có nhu cầu sử dụng nên bà không có ý kiến gì. Khoảng năm 2006, ông Ch, bà M xây tiếp một lán tạm tiếp giáp vào phía trước nhà đã xây kiên cố để bán hàng ăn (phía Nam, giáp đường tỉnh ĐT 454), khi đó bà có nhắc ông Ch, bà M ranh giới đất đến đâu thì xây đến đó, không được lấn sang phần đất của bà, tuy nhiên, do thời điểm đó, bà đi bán hàng ở chợ từ sáng sớm đến tối mới về, các con làm ăn ở xa nên bà không để ý và cũng không biết phần đất bị lấn chiếm và bà cũng không nhớ chính xác thời điểm ông Ch, bà M xây dựng nhà, sửa chữa nhà, không biết chủ cai xây dựng và thợ xây là ai. Cuối năm 2012, nhà nước thực hiện đo Vlap, theo kết quả đo đạc thì diện tích đất của các hộ gia đình về phía Tây đất nhà bà đều đủ, riêng phần đất của bà qua đo đạc thực tế còn thiếu so với diện tích đất bà được cấp sử dụng khoảng 2.1m², về phía nhà ông Ch, bà M còn thừa khoảng 10,1m² so với diện tích đất được cấp. Khi phát hiện ra việc lấn đất trên, nhiều lần bà đề nghị hai bên cùng bàn bạc tìm ra hướng giải quyết nhưng ông Ch, bà M không hợp tác, không có thiện chí hòa giải. Năm 2014, theo đề nghị của bà, UBND xã T đã tiến hành hòa giải nhưng cũng không có kết quả, do đó bà đã làm đơn khởi kiện đến Tòa án.

Trong các ngày 06 và ngày 07 tháng 9 năm 2018, Tòa án tiến hành thủ tục đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, theo kết quả đo đạc thì phần diện tích đất thực tế bà đang sử dụng là 68,1m², còn thiếu so với phần diện tích đất bà được giao sử dụng là 1,9m² (70m² – 68,1m²), theo đó phía Nam đất bà được cấp 3,5m, đo đạc thực tế chỉ còn 3,3m; về phần diện tích thực tế ông Ch, bà M đang sử dụng là 91,9m², thừa so với phần diện tích đất được giao sử dụng là 9,9m² (91,9m² – 82m²), theo đó phía Nam đất ông Ch, bà M được giao sử dụng là 4m, đo đạc thực tế là 4,52m; như vậy, ông Ch, bà M đã lấn chiếm của bà 1,9m² đất. Tại phần my mái tầng 2 ở phía Tây nhà ông Ch, bà M giáp đất của bà, ông Ch, bà M xây phần my mái đua sang khoảng không phần đất phía Đông của bà diện tích theo số liệu đo đạc thẩm định là 1,2m².

Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau :

1. Buộc ông Ch, bà M trả lại bà phần đất ông Ch, bà M khi xây nhà tạm đã lấn sang phần đất nhà bà diện tích là 1,9m², vị trí ở phía Tây đất nhà ông Ch, bà M giáp phía Đông đất nhà bà, trong đó chiều rộng phía Nam giáp đất đường tỉnh ĐT.454 dài 0,2m, chiều dài 9,5m chạy dài theo thửa đất.

2. Buộc ông Ch, bà M phải tháo dỡ phần my mái tầng 2 ở phía Tây đất ông Ch, bà M đưa sang khoảng không phần phía Đông đất của bà, diện tích theo số liệu đo đạc thẩm định là 1,2m².

3. Số tiền 2.828.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, bà đã nộp tạm ứng, bà đề nghị Tòa án quyết định theo quy định của pháp luật.

**** Tại đơn đề nghị đề ngày 08 tháng 5 năm 2015, đơn trình bày đề ngày 14 tháng 9 năm 2015 và tại biên bản hòa giải ngày 15 tháng 10 năm 2015, bị đơn ông Nguyễn Văn Ch, bà Nguyễn Thị M trình bày:***

Tháng 9 năm 1997, ông bà có mua của bà Nguyễn Thị D 50m² đất tại thôn D, xã T, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình. Quá trình chuyển nhượng, UBND xã có lập biên bản về việc chuyển dịch quyền sử dụng đất. Theo hồ sơ đất của bà D thời điểm đó phía Bắc giáp máng thủy lợi và ruộng mạ dài 13,6m, phía Nam giáp đường tỉnh 454 dài 20,8m, sau khi chuyển nhượng đất của bà D chỉ có 12m cả phía Bắc và phía Nam. Cũng trong năm 1997, ông bà có mua của UBND xã T 32 m² đất, sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính với nhà nước, năm 2003 UBND huyện V, tỉnh Thái Bình đã ra quyết định cấp cho ông bà được sử dụng 32 m² đất để làm nhà ở. Như vậy tổng diện tích đất ông bà được giao sử dụng là 82 m². Về trích lục thửa đất như thế nào ông bà không biết vì không được cấp, nhưng để cấp cho ông bà 32m² đất trên và để cho thửa đất được vuông vắn, UBND xã T đã cắt 4,6m đất của ông bà tại mặt đường 223 cũ do vậy theo ông bà thửa đất trên có tứ cận phía Đông, phía Tây đều dài 20m, phía Nam (mặt đường 223 cũ) dài 04m, phía Bắc dài 04m. Tháng 9 năm 1997 ông bà làm nhà ở, trước khi hạ móng một ngày, ông bà có mời đại diện xã, thôn đến đo đạc, cắm mốc để ông bà hạ móng xây nhà, bà D có mặt và không có ý kiến gì. Nhà, đất của ông bà từ trước đến nay sử dụng ổn định, không có tranh chấp với ai. Năm 2012 đoàn đo đạc Vlap về đo thì đất thực tế ông bà sử dụng là 90,1m², thừa so

với diện tích được cấp là 09m², lý do của việc thừa đất trên là do ông bà lấn sang phần đất của tập thể ở phía Đông đất của ông bà. Toàn bộ công trình nhà ông bà gồm nhà ở và quán bán hàng đều được xây dựng năm 1997, riêng phần nhà tắm ở phía Bắc, ông bà có sửa một vài lần. Việc cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ cho bà D có sai sót như thế nào ông bà không biết. Ông bà khẳng định ông bà không lấn chiếm đất của bà D, về phần my mái tầng 2, ông bà xây đua ra đủ đất của ông bà, không lấn sang phần khoảng không đất của bà D, do đó ông bà không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà D.

Quá trình giải quyết vụ án tiếp theo, ông Ch, bà M không trình bày ý kiến bổ sung, không xuất trình thêm tài liệu, chứng cứ, không đến Tòa án và từ chối nhận các văn bản tố tụng của Tòa án, do đó Tòa án tiến hành giải quyết vụ án theo trình tự vắng mặt ông Ch, bà M.

**** Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án XXX thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình trình bày:***

Về việc sử dụng đất đối với bà Nguyễn Thị D: Bà D được sử dụng 310m² đất thổ cư tại thửa số 289, tờ bản đồ số 01, tại thôn D, xã T, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình, nguồn gốc đất do ông cha để lại. Năm 1997, bà D chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Ch và bà Nguyễn Thị M 50 m² đất, ngày 15 tháng 5 năm 1997 UBND xã T đã lập biên bản về việc chuyển dịch quyền sử dụng đất đã được các bên ký nhận. Ngày 25 tháng 4 năm 2005 UBND huyện V cấp GCNQSDĐ số 1228 cho bà D phần diện tích còn lại sau khi chuyển nhượng. Ngày 31 tháng 12 năm 2007, bà D làm thủ tục tặng cho con trai là anh Khiếu Văn T 175m² đất, anh T đã được cấp GCNQSDĐ. Ngày 15 tháng 6 năm 2012, thực hiện dự án đo đạc địa chính Vlap, bà D được cấp đổi lại GCNQSDĐ số BE 617784 tại thửa số 289, tờ bản đồ số 01, diện tích 70 m².

Về việc sử dụng đất đối với hộ ông Nguyễn Văn Ch: Năm 1997, ông Ch có đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho diện tích 50m² đất ở của bà Nguyễn Thị D, ngày 15 tháng 5 năm 1997 UBND xã T đã lập biên bản về việc chuyển dịch quyền sử dụng đất và ngày 05 tháng 5 năm 1997 ông Ch đã được cấp GCNQSDĐ số 00019/QSDĐ/VT tại thửa số 333 tờ bản đồ số 01DS diện tích 50m², mục đích làm nhà ở. Ngày 31 tháng 7 năm 1997 UBND xã T đã thu

tiền sử dụng đất của hộ ông Ch, số tiền 600.000 đồng. Ngày 20 tháng 3 năm 2002 ông Ch, bà M có đơn xin giao đất làm nhà ở được UBND xã T xác nhận. Ngày 01 tháng 4 năm 2002 UBND xã T có biên bản xét duyệt đề nghị giải quyết đất cho xây dựng cơ bản, làm nhà ở và trích lục thửa đất số 343 tờ bản đồ 01/DC diện tích 32 m² đề nghị giao đất cho ông Ch làm nhà ở. Ngày 25 tháng 3 năm 2003 UBND huyện V, tỉnh Thái Bình có Quyết định số 222/QĐ-UB cho phép ông Ch được sử dụng lô đất số 343 diện tích 32 m² thuộc khu vực xóm D, xã T để làm nhà ở. Như vậy tổng diện tích hộ ông Ch được sử dụng bao gồm nhận chuyển nhượng và được giao đất là 82 m².

Đối với việc tranh chấp đề nghị Tòa án căn cứ các quy định và thực tế sử dụng đất để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

**** Trong các ngày 06 và 07 tháng 9 năm 2018, Tòa án đã tiến hành thủ tục xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.***

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, phiếu xác nhận kết quả đo đạc sử dụng đất tại thực địa thửa đất, thể hiện: Diện tích đất bà D đang sử dụng là 68,1m², có tứ cận phía Đông dài 20m giáp đất ông Ch, phía Tây dài 20m giáp đất anh T, phía Nam dài 3,3m giáp đất đường tỉnh ĐT.454, phía Bắc dài 3,5m giáp đất thủy lợi; tài sản trên đất là 01 nhà cấp 4 lợp mái prôximăng. Diện tích đất ông Ch, bà M đang sử dụng là 91,9m², có tứ cận phía Đông dài 20m giáp đất ông Quang, phía Tây dài 20m giáp đất bà D, phía Nam dài 4,52m giáp đất đường tỉnh ĐT.454, phía Bắc dài 4,68m giáp đất thủy lợi; tài sản trên đất thể hiện phía trước giáp đất đường tỉnh ĐT.454 là hè đổ bê tông, trên là hiên lợp mái tôn, phía sau là nhà 2 tầng mái bằng xây dựng khép kín, trên mái tầng 2 có đồ phân my đưa ra so với tường nhà phía Tây giáp phía Đông đất bà D, theo kết quả đo máy chiếu tia lade bằng phương pháp dọi theo phương thẳng đứng xác định kích thước phần my mái ở tầng 2 phía Tây nhà ông Ch, bà M đưa ra giáp phía Đông đất bà D có diện tích 1,2 m² (có sơ đồ hiện trạng kèm theo).

Tại biên bản định giá tài sản, Hội đồng định giá xác định 01 m² đất tại mặt đường tỉnh ĐT.454 tại thôn D, xã T, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình trị giá 20.000.000 đồng.

**** Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:***

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Viện kiểm sát không có yêu cầu, kiến nghị gì; các đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị D. Buộc ông Nguyễn Văn Ch và bà Nguyễn Thị M phải tháo dỡ phần my mái phía Tây đất nhà ông Ch, bà M đã xây lấn sang phần khoảng không phía Đông đất nhà bà D. Ông Ch, bà M phải trả lại bà D giá trị phần diện tích đất mà ông bà đã lấn chiếm của bà D.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Bà Nguyễn Thị D khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn Ch, bà Nguyễn Thị M trả lại đất đã lấn chiếm và yêu cầu tháo dỡ phần công trình xây dựng trên đất, đối tượng tranh chấp là bất động sản tại thôn D, xã T, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình, căn cứ quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đây là vụ án tranh chấp về quyền sử dụng đất, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình.

[1.2] Bị đơn ông Nguyễn Văn Ch, bà Nguyễn Thị M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do; đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan XXX thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình là ông Phạm Đình Th có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án trong trường hợp vắng mặt ông Ch, bà M và ông Thân.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất có tranh chấp:

[2.1.1] Đối với thửa đất của bà Nguyễn Thị D: Tại thửa đất số 289, tờ bản đồ số 01 tỷ lệ 1:1000 đo đạc năm 1997, bà D được giao sử dụng 310 m² (loại đất T) tại thôn D, xã T, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình. Năm 1997, bà D chuyển nhượng cho ông Ch và bà M 50 m² đất, có tứ cận phía Đông giáp ruộng đã quy hoạch thành đất xây dựng cơ bản của xã, phía Tây dài 20m giáp đất bà D, phía Nam dài 8,6m giáp đường tỉnh ĐT.454, phía Bắc dài 1,6m giáp ruộng mạ. Năm 2005, bà D được UBND huyện V, tỉnh Thái Bình cấp GCNQSDĐ với diện tích còn lại là 246m² sau khi trừ lưu không đường 223 cũ, có tứ cận phía Đông dài 20m giáp đất ông Ch, phía Tây dài 20m giáp đất ông Quyền, phía Nam dài 12,4m giáp đường tỉnh ĐT.454, phía Bắc dài 12,1m giáp máng thủy lợi. Năm 2007, bà D tách cho anh Khiếu Văn T 175 m² đất, ngày 31 tháng 12 năm 2007 anh T đã được UBND huyện V, tỉnh Thái Bình cấp GCNQSDĐ số AM 135211. Ngày 15 tháng 6 năm 2012, bà D được UBND thành phố Thái Bình, Thái Bình cấp lại GCNQSDĐ, QSHNO và TSKGLVĐ, số BE 617784, với phần diện tích còn lại là 70m², việc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên đảm bảo đúng trình tự, thủ tục theo quy định, do đó có đủ căn cứ xác định phần diện tích đất bà D được giao sử dụng là 70m² đất, có tứ cận phía Đông dài 20m giáp đất ông Ch, phía Tây dài 20m giáp đất anh T, phía Nam dài 3,5m giáp đường tỉnh ĐT.454, phía Bắc dài 3,5m giáp đất thủy lợi.

[2.1.2] Đối với thửa đất của ông Nguyễn Văn Ch, bà Nguyễn Thị M: Năm 1997, ông Ch, bà M nhận chuyển nhượng của bà D 50m² đất tại thôn D, xã T, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình, có tứ cận như trên. Ngày 05 tháng 5 năm 1997, UBND huyện V, tỉnh Thái Bình cấp GCNQSDĐ, số vào sổ 00019QSDĐ/VT, trong đó tại số thửa 333, tờ bản đồ số 01DC, được giao 50m² đất làm nhà ở. Ngày 25 tháng 3 năm 2003 căn cứ vào biên bản xét duyệt đề nghị giải quyết đất cho xây dựng cơ bản, làm nhà ở và trích lục thửa đất số 343 tờ bản đồ 01/DC của UBND xã T, UBND huyện V, tỉnh Thái Bình ra Quyết định số 222/QĐ-UB cho phép ông Ch được sử dụng lô đất số 343 diện tích 32m² thuộc khu vực xóm D, xã T để làm nhà ở. Quá trình sử dụng, ông Ch, bà M chưa làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất 82m² trên nên không xác định được tứ cận, tuy nhiên, theo lời khai có trong hồ sơ vụ án,

ông Ch, bà M đều thừa nhận để được cấp 32m² đất trên và để cho thửa đất được vuông vắn, UBND xã T đã cắt 4,6m đất mặt đường tỉnh ĐT.454 để đổi phần đất phía sau, do đó phần đất của ông bà tại mặt đường tỉnh ĐT.454 chỉ còn lại 04m, xét thấy lời khai của ông Ch, bà M phù hợp với lời khai của bà D, phù hợp với tài liệu, chứng cứ Tòa án đã thu thập. Như vậy, đủ căn cứ xác định tổng diện tích ông Ch, bà M được sử dụng bao gồm nhận chuyển nhượng và được giao là 82m² đất, trong đó có tứ cận phía Đông giáp đất ông Quang, phía Tây giáp đất bà D, phía Nam dài 04m giáp đường tỉnh ĐT.454, phía Bắc giáp đất thủy lợi.

[2.2] Xét yêu cầu của bà D về việc yêu cầu ông Ch, bà M phải trả 1,9 m² đất, thấy: Theo GCNQSDĐ, QSHNO và TSKGLVĐ số BE 617784 ngày 15 tháng 6 năm 2012 của UBND thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình, bà D được giao sử dụng 70m² đất. Theo GCNQSDĐ số vào sổ 00019QSDĐ/VT ngày 05 tháng 5 năm 1997 và Quyết định số 222/QĐ-UB của UBND huyện V, tỉnh Thái Bình, ông Ch, bà M được giao sử dụng 82m² đất. Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, phiếu xác nhận kết quả đo đạc sử dụng đất tại thực địa thửa đất, thể hiện phần diện tích đất bà D đang sử dụng là 68,1m², phần diện tích đất ông Ch, bà M đang sử dụng là 91,9m². So sánh giữa diện tích đất được giao sử dụng và diện tích đất thực tế hiện hai gia đình đang sử dụng thì phần đất của bà D thiếu 1,9m², phần đất của ông Ch, bà M thừa 9,9m², theo đó phần đất phía Nam bà D được giao sử dụng 3,5m, đo đạc hiện trạng thực tế còn 3,3m, ông Ch, bà M được giao sử dụng 4m, đo đạc hiện trạng thực tế là 4,52m. Mặt khác, theo các tài liệu xác minh đối với các hộ liền kề giáp về phía Tây phần đất của bà D gồm hộ anh Khiếu Văn T, hộ anh Vũ Văn C và hộ liền kề giáp về phía Đông đất của ông Ch, bà M là hộ ông Phạm Ngọc Q đều cung cấp diện tích đất các hộ đang sử dụng đều ổn định, không có tranh chấp. Vì các lẽ trên, xác định yêu cầu trên của bà D là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận. Tuy nhiên, xét thấy, phần đất đã bị lấn chiếm có diện tích nhỏ (1,9 m², phía Nam giáp đất đường tỉnh ĐT.454 dài 0,2m, chiều dài 9,5m chạy dài theo thửa đất), không ảnh hưởng nhiều đến hình dạng thửa đất của bà D, mặt khác phần diện tích lấn nhà ông Ch, bà M đã được xây dựng kiên cố và đang sử dụng ổn định, do đó Hội đồng xét xử cần buộc ông Ch, bà M phải trả lại bà D trị giá 1,9m² đất bằng tiền tương ứng theo giá trị đất Hội

đồng định giá đã xác định, số tiền là 38.000.000 đồng ($1,9\text{m}^2 \times 20.000.000$ đồng/ 01m^2).

[2.3] Xét yêu cầu của bà D về việc buộc ông Ch, bà M phải tháo dỡ phần my mái tầng 2 ở phía Tây đất ông Ch, bà M đưa sang khoảng không phía Đông đất nhà bà, diện tích là $1,2\text{m}^2$, thấy: Theo bà D thì giữa bà và ông Ch, bà M không có tranh chấp phần đất giáp đất thủy lợi và thừa nhận mốc giới giữa 2 nhà là bức tường nhà ở phía Tây đất của ông Ch, bà M. Tại đơn đề nghị đề ngày 08 tháng 5 năm 2015, ông Ch, bà M công nhận có lấn sang phần khoảng không phía Đông đất của bà D, lý do khi xây nhà ông bà có mượn phần khoảng không khoảng 0,2m sang đất của bà D chiếu thẳng lên để cho nước mưa không bị ngấm vào cổ trần nhà, ông bà đồng ý cưa phần mái đó đi để trả lại phần đất khoảng không cho bà D, sau đó tại buổi hòa giải, ông Ch, bà M lại không thừa nhận việc lấn chiếm trên và cho rằng khi xây dựng nhà 2 tầng, ông bà đã xây lùi vào phần đất của gia đình đủ để xây my mái đưa ra vào đúng diện tích đất đã được cấp. Xét thấy, theo lời khai của ông Ch, bà M, trước khi hạ móng xây nhà, ông bà đã mời đại diện xã, thôn đến đo đạc, kiểm tra lại mốc giới, ông bà xây nhà đúng mốc và ở ổn định từ đó đến nay và mốc giới phía trước của nhà được xác định là mép ngoài bức tường gạch xây sát với phần đất của bà D; theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06 và 07 tháng 9 năm 2018 và kết quả đo bằng phương pháp chiếu tia lade cho thấy tại tầng 2 tường nhà phía Tây, ông Ch, bà M có đổ phần my mái đưa ra giáp phía Đông đất bà D, diện tích là $1,2\text{m}^2$. Như vậy, xác định không có việc khi xây nhà ông Ch, bà M xây lùi vào so với diện tích đất đã được giao sử dụng, đủ cơ sở khẳng định phần my mái tầng 2 nhà ông Ch đã lấn sang phần khoảng không phía đông đất của bà D, yêu cầu trên của bà D là có cơ sở, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.4] Về chi phí việc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, số tiền là 2.828.000 đồng, bà D đã nộp tạm ứng đủ. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí trên. Cần buộc ông Ch, bà M phải hoàn trả cho bà D số tiền 2.828.000 đồng.

[2.5] Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[2.6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn luật định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 166, 170, 171, 203 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 265, 267, 688 Bộ luật Dân sự năm 1995; khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị D.
2. Buộc ông Nguyễn Văn Ch, bà Nguyễn Thị M phải thanh toán trả bà Nguyễn Thị D số tiền 38.000.000 đồng (ba mươi tám triệu đồng) tương ứng với giá trị 1,9m² đất tại mặt đường tỉnh ĐT.454 thuộc thôn D, xã T, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình.
3. Buộc ông Nguyễn Văn Ch, bà Nguyễn Thị M phải tháo dỡ phần my mái tầng 02 ông Nguyễn Văn Ch, bà Nguyễn Thị M đã xây dựng lấn chiếm khoảng không sang phần phía Đông đất của bà Nguyễn Thị D (có sơ đồ hiện trạng kèm theo).
4. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn Ch, bà Nguyễn Thị M phải hoàn trả bà Nguyễn Thị D toàn bộ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, số tiền là 2.828.000 đồng (hai triệu tám trăm hai mươi tám nghìn đồng).

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.
5. Về án phí: Ông Nguyễn Văn Ch, bà Nguyễn Thị M phải chịu 200.000 (hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại bà Nguyễn Thị D số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng)

theo Biên lai thu số 0005453 ngày 21 tháng 4 năm 2015 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình.

6. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (ngày 06 tháng 03 năm 2019). Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

7. 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 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình;
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình;
- Lưu: hồ sơ vụ án, VP.

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

Nguyễn Thị Thùy Dương

