TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN AN LÃO** **TỈNH BÌNH ĐỊNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 02/2021/DS-ST.
Ngày: 10/11/2021.
V/v "Tranh chấp về quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN LÃO, TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

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

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Thanh Trầm.

2. Ông Phạm Minh Tâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Hoài Loan, là Thư ký Tòa án huyện An Lão, tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Lão, tỉnh Bình Định *tham gia phiên toà:* Ông Bùi Văn Lành - Kiểm sát viên.

Trong ngày 10 tháng 11 năm 2021 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện An Lão, tỉnh Bình Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 10/2020/TLST-DS ngày 18 tháng 3 năm 2020 về tranh chấp "*Tranh chấp về quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 42/2021/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 9 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 01/2021/QĐST-DS ngày 14 tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: + Ông Võ Lê Việt V. (Có mặt).

+ Bà Lương Thị G. (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn 2, thị trấn A, huyện An Lão, tỉnh Bình Định.

2. Bị đơn: Ông Hồ Văn T. (Có mặt).

Địa chỉ: Thôn 2, thị trấn A, huyện An Lão, tỉnh Bình Định.

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

+ Ủy ban nhân dân (UBND) huyện An Lão, tỉnh Bình Định.
Địa chỉ trụ sở: Thôn 2, thị trấn An Lão, huyện An Lão, tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh Tòng. Chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện An Lão (Văn bản ủy quyền số: 1013/GUQ-UBND ngày 21/7/2020 của Chủ tịch UBND huyện An Lão). (Có mặt).

+ Bà: Trần Thị Kim N. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

+ Chị: Hồ Thị Thủy T.

Cùng địa chỉ: Thôn 2, thị trấn A, huyện An Lão, tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Hồ Thị Thủy T: Ông Hồ Văn T, địa chỉ: Thôn 2, thị trấn A, huyện An Lão, tỉnh Bình Định (Văn bản ủy quyền ngày 22 tháng 4 năm 2021). (Có mặt).

+ Ông: Lương H. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn T, xã H, thị xã H, tỉnh Bình Định.

4. Người làm chứng: Ông Lê Minh N. (Vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn T, xã A, huyện An Lão, tỉnh Bình Định.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và lời khai tại phiên, nguyên đơn ông Võ Lê Việt V, bà Lương Thị G trình bày:

Năm 2012, vợ chồng nguyên đơn có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Lương H (anh ruột Lương Thị G), diện tích đất này ông H được UBND huyện An Lão, tỉnh Bình Định cấp giấy chứng nhận vào năm 2004 với diện tích 140 m^2 (với chiều dài 20 mét, chiều rộng 7 mét), thời điểm vợ chồng nguyên đơn sang nhượng thì trên diện tích đất này, ông H đã xây ngôi nhà lùi về phía sau sát hông đất phía tây của bị đơn.

Tháng 3/2019, vợ chồng nguyên đơn sửa lại mái hiên cũ và xây thêm 01 phòng để xe ô tô, phòng này giáp với đường bê tông nội bộ huyện, vợ chồng nguyên đơn đã xây 01 bức tường áp sát vào tường của bị đơn đã xây trước đó đã lâu. Tuy nhiên, phần mái tôn của nguyên đơn có làm cái máng nước để chống chảy nước qua đất của bị đơn, để chống đỡ được cái máng nên thợ hồ có xây thêm 01 hàng gạch 06 lỗ chồng lên đầu bức tường của bị đơn để đỡ cái máng nước, khi đó nguyên đơn (chị Lương Thị G) đang sinh con thì bị đơn đến đập phá hàng gạch và to tiếng chửi bới. Sau khi sự việc xảy ra nguyên đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân (UBND) thị trấn An Lão giải quyết, kết quả đo đạc thì chiều rộng phía Bắc giáp đường bê tông của nhà nguyên đơn giáp phía Đông đất của bị đơn chỉ còn 6,83 mét, thiếu 0,17 mét, kéo dài từ trước ra sau là 5 mét.

Ngày 06/9/2020, Tòa án nhân dân huyện An Lão tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, tuy nhiên kết quả đo đạc của UBND thị trấn An Lão, bị đơn không thống nhất nên nguyên đơn đã làm đơn yêu cầu đơn vị đo đạc độc lập để đo đạc lại, vào ngày 04/12/2020 Công ty Cổ phần tư vấn Đạt Phương tiến hành đo đạc thể hiện chiều rộng phía phía Bắc đất của nguyên đơn giáp đường bê tông là 6,85 mét, thiếu 0,15 mét, hẹp nhất thiếu 0,02 mét. Phần diện tích đất của nguyên đơn thiếu thì bị đơn có xây 01 bức tường phía Tây giáp phía Đông đất của nguyên đơn chiều dài 5,05 mét. Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn tháo dỡ bức tường đã xây để trả lại diện tích đất đã lấn chiếm cho nguyên đơn với kích thước (chỗ rộng nhất 0,15 mét,

chỗ hẹp nhất 0,02 mét, dài 5,05 mét = 0,5 m^2) để cho nguyên đơn sử dụng.

Về phần mái tôn mà nguyên đơn đã làm qua đất của bị đơn có kích thước ngang 0,23 mét, sau khi trừ diện tích đất bị đơn lấn chiếm 0,15 mét, thì nguyên đơn sẽ tự tháo dỡ 0,08 mét đúng với diện tích đất Nhà nước giao cho nguyên đơn, phần tự tháo dỡ này do nguyên đơn làm sai nên tự ý tháo dỡ, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Hồ Văn T và là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 2000, bị đơn được UBND huyện An Lão ra quyết định giao đất với diện tích 140 m^2, với chiều rộng 7 mét, chiều dài hết đất 20 mét. Khi đó bị đơn có nhu cầu làm nhà, nhưng thửa đất chưa có ranh mốc nên ông Lê Minh N thời điểm đó là cán bộ Phòng Kinh tế đến thửa đất của bị đơn cắm mốc, bị đơn căn cứ vào việc cắm mốc của ông N đã tiến hành xây dựng nhà. Đến năm 2004 mới được UBND huyện An Lão cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 04/12/2020, Công ty Cổ phần tư vấn Đạt Phương đo đạc chiều dài ngôi nhà của bị đơn phía Bắc là 19,45 mét, chiều dài phía Nam dài 19,69 mét, rộng 7,06 mét, như vậy thực tế chiều dài nhà của bị đơn xây chưa đủ 20 mét theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện An Lão đã cấp, còn chiều rộng thì dư 0,06 mét.

Nguyên đơn cho rằng đất của nguyên đơn thiếu do bị đơn lấn chiếm xây bức tường sát nhà vệ sinh lồi ra thì bị đơn không thống nhất, nếu bị đơn lấn đất của nguyên đơn thì tại sao chiều dài nhà bị đơn xây 1 cạnh là dài 19,45 mét, 1 cạnh chiều dài 19,69 mét. Đối chiếu với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nhà bị đơn còn thiếu. Do vậy, bức tường hiện nay đang tranh chấp là bức tường bị đơn xây trên đất của bị đơn nên không thống nhất trả đất theo yêu cầu của nguyên đơn. Còn việc nguyên đơn làm mái tôn lấn qua đất của bị đơn và tự nguyện tháo dỡ nếu lấn thì bị đơn đồng ý để nguyên đơn tự tháo dỡ trả đất cho bị đơn, phần này nguyên đơn đã tự nguyện tháo dỡ nên bị đơn không có ý kiến gì.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của UBND huyện An Lão ông Nguyễn Minh Tòng trình bày:

Năm 2000, hộ của ông Hồ Văn T và ông Lương H (Lương Thanh H) có đơn xin cấp đất, UBND huyện An Lão đã cấp cho 02 hộ, mỗi hộ có diện tích 140 m^2, với chiều ngang 7 mét, chiều dài 20 mét.

Năm 2000, bị đơn xây nhà, năm 2012 nguyên đơn mua lại nhà, đất từ ông Lương H. Trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất cả nguyên đơn và bị đơn đều 140 m^2, với chiều rộng 7 mét, chiều dài 20 mét. Việc bị đơn khai khi làm nhà làm theo mốc do UBND huyện xác định là không đúng. Năm 2000, ông Lê Minh N là cán bộ Phòng Kinh tế cử đến thửa đất của bị đơn để cắm mốc đất, khi bị đơn xây nhà thì ông Ngọc không cắm cộc. Bị đơn xây nhà phải làm trong giới hạn nhà nước cấp là 7 x 20 mét. Tuy nhiên bị đơn xây kéo dài về phía Tây đất của bị đơn giáp phía Đông đất của nguyên đơn, nhưng phía Đông đất của bị đơn

không giáp đường bê tông. Diện tích đất mà Nhà nước giao cho bị đơn ngang 7 mét, nhưng bị đơn làm nhà 7,06 mét, chiều dài 20 mét, nhưng bị đơn làm nhà kéo dài theo hướng Đông sang Tây phía Bắc là 19,45, dư phía Đông 1,88 mét; theo hướng Đông sang Tây phía Nam là 19,69, dư phía Đông 2,81 mét. Như vậy khẳng định đất thực tế bị đơn xây không đúng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện đã giao. Đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại lời khai ngày 06/5/2020 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim N trình bày:

Bà là vợ của bị đơn, bà quán xuyến việc nhà và lo cho các con, còn việc xây dựng nhà như thế nào là do chồng bà quản lý và biết rõ. Bà chỉ biết năm 2000 gia đình bà được UBND huyện An Lão giao đất thổ cư và gia đình bà tiến hành xây nhà, khi xây nhà thì có cán bộ địa chính huyện cắm mốc chỉ ranh giới. Đến năm 2004 thì được UBND huyện An Lão cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ khi xây dựng cho đến năm 2019 thì không có xảy ra tranh chấp gì cho đến khi nguyên đơn tự ý cắt mái tôn nhà bị đơn, tự ý xây thêm gạch lên bức tường không thông qua nhà bị đơn. Khi gia đình bà biết và yêu cầu nguyên đơn tháo dỡ thì nguyên đơn không đồng ý mà cho rằng nhà bà làm tường lấn đất của nguyên đơn. Nay nguyên đơn yêu cầu vợ chồng bà trả lại diện tích đất đã lấn chiếm và đập bức tường trả lại đất cho nguyên đơn thì bà không thống nhất, bà thống nhất với ý kiến của chồng bà là bị đơn ông Hồ Văn T.

Tại lời khai ngày 16/4/2021 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hồ Thị Thủy T trình bày:

Trước khi gia đình chị xây nhà thì chính quyền địa phương có tới đo đạc và đóng 4 cọc 4 góc để theo đó mà xây dựng nhà ở, khi xây ba của chị đã trừ hao xây thụt vào 20 cm của mỗi đầu chiều dài, thời điểm làm nhà chưa có tim đường nên chỉ dựa vào cọc mà làm, nhà chị là nhà xây đầu tiên nhất, chưa có bất cứ nhà ai. Đến năm 2019 thì nguyên đơn xảy ra tranh chấp với gia đình chị, cho rằng nhà chị lấn đất nên đã cắt mái hiên nhà chị, xây nhà chồng lên phần tường nhà chị nhưng chưa thông qua ý kiến nhà chị. Ba chị yêu cầu tháo dỡ nhưng không tháo dỡ nên ba chị đã đập phá 1 phần nguyên đơn xây lấn sang. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu gia đình chị trả phần diện tích đất đã lấn chiếm thì chị không đồng ý. Do tính chất công việc phải công tác xa, nên chị ủy quyền cho ba chị là ông Hồ Văn T thay mặt chị tham gia giải quyết vụ án.

Tại lời khai ngày 26/6/2020 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương H trình bày:

Ông là anh ruột của bà Lương Thị G, ông Võ Lê Việt V là em rể của ông. Năm 1999, sau khi Nhà nước có quyết định giao đất thì ông tiến hành làm nhà, nhưng không làm hết đất mà chỉ làm nhà từ phía sau để khoảng trống phía trước để buôn bán. Cùng thời điểm này thì ông Hồ Văn T cũng làm nhà, đến năm 2000 ông T làm công trình phụ và xây chuồng heo phía Tây đất ông giáp với 1 phần ranh đất phía Đông của ông. Trong quá trình ông T xây dựng công trình phụ ông nghĩ ông

T xây đúng với ranh mốc, không lấn đất của ông nên ông không có ý kiến gì và 2 bên cũng không xảy ra tranh chấp, ông chỉ nói chuyện với ông T về việc chuồng heo ở gần hôi làm ảnh hưởng đến việc buôn bán của ông. Đến năm 2006 thì ông chuyển về quê sinh sống nên đã chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất cho vợ chồng V, G. Nay các bên xảy ra tranh chấp thì ông không có ý kiến gì, quyền quyết định là của vợ chồng V, G vì ông đã chuyển nhượng nhà, đất cho V G.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người làm chứng ông Lê Minh N trình bày:

Năm 2000, UBND huyện An Lão có quyết định giao đất trên địa bàn thôn 9, xã An Trung (nay là thôn 2, thị trấn An Lão) nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thời điểm này ông đang công tác tại Phòng Kinh tế huyện An Lão, ông được Lãnh đạo phân công đi giăng dây, cắm mốc nhiều lô đất trong đó có lô đất của ông Hồ Văn T. Ông đã cắm 4 cây cọc mốc giao đất, sau khi ông cắm xong thì ông T tự ý xây dựng nhà thế nào ông không chứng kiến, ông cũng không chỉ cho ông T đào móng, ông đã đo đủ chiều dài lô đất là 20 mét như quyết định cấp đất. Hiện nay các bên đang tranh chấp, theo kết quả đo đạc của Công ty cổ phần tư vấn Đạt Phương thì đất của ông V, bà G còn thiếu ngay bức tường ông T xây là 0,15 mét, kích thước đất và giá trị không bao nhiêu thì mong 2 bên thỏa thuận với nhau, còn nếu không thỏa thuận được thì căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các bên mà Tòa án giải quyết theo đúng pháp luật. Ông không có mặt tại thời điểm ông T xây nhà nên ông không có ý kiến gì.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Lão phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử (HĐXX), Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý đến trước thời điểm HĐXX nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Thẩm phán: Chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS) từ khi thụ lý vụ án, xác định quan hệ tranh chấp, xác định tư cách tham gia tố tụng đúng; thu thập tài liệu, chứng cứ của vụ án đầy đủ, mở phiên họp, kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, tống đạt các văn bản tố tụng đúng pháp luật. Ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử, chuyển hồ sơ cho Viện Kiểm sát nghiên cứu đảm bảo thời hạn quy định, cấp phát các văn bản tố tụng đúng trình tự thủ tục luật định.

Hội đồng xét xử: Thành phần 01 Thẩm phán, 02 Hội thẩm đúng quy định tại Điều 63 BLTTDS, nguyên tắc xét xử độc lập, tuân thủ các quy định chung về phiên tòa. Thư ký: Phổ biến nội quy phiên tòa, báo cáo sự có mặt, vắng mặt của những người tham gia tố tụng, thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn đúng quy định tại Điều 51, 237 BLTTDS.

Nguyên đơn; bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chấp hành đầy đủ quyền, nghĩa vụ đúng quy định Điều 70, 71, 72, 73 BLTTDS.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Buộc bị đơn ông Hồ Văn T phải tháo dỡ bức tường với chiều dài 5,05 mét, dày 10 cm để trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm là 0,5 m^2 gồm chỗ rộng nhất là 0,15 mét, chỗ hẹp nhất là 0,02 mét.

Trong quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự không tự thỏa thuận được về diện tích đất tranh chấp, nguyên đơn yêu cầu thẩm định, xem xét tại chỗ hai lần, định giá tài sản và đã nộp 9.600.000đ. Tòa án đã chi phí hết cho việc thẩm định, xem xét tại chỗ và định giá tài sản.

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, HĐXX nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Đây là vụ án có quan hệ pháp luật tranh chấp: "*Tranh chấp về quyền sử dụng đất*", giữa nguyên đơn là ông Võ Lê Việt V, bà Lương Thị G và bị đơn ông Hồ Văn T cùng nơi cư trú tại huyện An Lão, tỉnh Bình Định. Các điều kiện thụ lý như: Chủ thể, thẩm quyền đảm bảo nên Tòa án nhân dân huyện An Lão thụ lý, giải quyết vụ án là đúng theo quy định tại Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng: Ông Lương H, bà Trần Thị Kim N có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, vì vậy căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông Lương H, bà Trần Thị Kim N.

Về nội dung:

[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn ông Hồ Văn T trả lại diện tích đất lấn chiếm với chiều ngang chỗ rộng nhất 0,15 mét, chỗ hẹp nhất 0,02 mét, chiều dài 5,05 mét, HĐXX thấy rằng:

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất số 105I, tờ bản đồ số 16, diện tích 140 m^2 thuộc thôn 2, thị trấn An Lão, huyện An Lão, tỉnh Bình Định là của ông Lương H được UBND huyện An Lão giao quyền sử dụng đất vào năm 2000, đến năm 2012 thì ông Lương H sang nhượng cho bị đơn và được UBND huyện An Lão cấp GCNQSDĐ vào ngày 20/02/2012.

[2.2] Về nguồn gốc thửa đất số 1198, tờ bản đồ số 16, diện tích 140 m^2 thuộc thôn 2, thị trấn An Lão là của hộ ông Hồ Văn T và bà Trần Thị Kim N được UBND huyện An Lão giao quyền sử dụng vào năm 2000, đến ngày 30/11/2004 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo nguyên đơn khai từ khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng nhà, đất từ ông Lương H thì hai bên sử dụng ổn định, không có xảy ra tranh chấp, cho đến tháng 3 năm 2019 nguyên đơn sửa lại phần mái tôn bị hư hỏng, nguyên đơn đã xây bức tường riêng giáp với bức tường mà bị đơn đã xây trước đó, nguyên đơn có xây trên vách tường của bị đơn hàng gạch để đỡ ống mái nước thì bị đơn cho rằng

nguyên đơn xây lấn chiếm đất và buộc nguyên đơn tháo dỡ nên 2 bên bắt đầu xảy ra tranh chấp với nhau. Nguyên đơn đã làm đơn yêu cầu UBND thị trấn An Lão giải quyết, kết quả đo đạc thì thể hiện bị đơn đã xây bức tường lấn chiếm đất của nguyên đơn, cụ thể phía bắc giáp đường của nguyên đơn chỉ 6,83 mét, thiếu 0,17 mét sơ với giấy chứng nhận là 7 mét, kéo dài bức tường bị đơn xây dựng là 5 mét.

[3] Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/12/2020 của Hội đồng thẩm định do Tòa án huyện An Lão thành lập và trích đo bản đồ địa chính do Công ty Cổ phần tư vấn Đạt Phương đo vẽ thể hiện: *(có sơ đồ bản vẽ kèm theo).*

[3.1]. Thửa đất đã cấp GCNQSD đất cho nguyên đơn đã được xây dựng nhà có kết cấu chịu lực bằng gạch đá với diện tích xây dựng các công trình là 95,4 m^2, diện tích đang quản lý sử dụng là 151,1 m^2 (tăng 11,1 m^2 so với giấy chứng nhận QSDĐ cấp năm 2012), cụ thể độ dài các cạnh được thể hiện cụ thể như sau:

- Dài Đông giáp đất của ông Hồ Văn T và Nguyễn Văn T = 21,44 mét, so với giấy chứng QSD đất tăng 1,44 mét.

- Dài Tây giáp đất của ông Lê Trần C = 21,7 mét, so với giấy chứng nhận QSD đất tăng 1,7 mét.

- Rộng Nam giáp đất ông Lê Văn N = 7,29 mét, so với giấy chứng nhận QSD đất tăng 0,29 mét.

- Rộng Bắc giáp đường bê tông = 6,85 mét, so với giấy chứng nhận QSD đất thiếu 0,15 mét.

[3.2] Thửa đất đã cấp GCNQSDĐ cho hộ bị đơn với diện tích được cấp là 140 m^2, diện tích đang quản lý sử dụng là 156,8 m^2 (tăng 16,8 m^2 so với giấy chứng nhận QSDĐ), cụ thể độ dài các cạnh được thể hiện cụ thể như sau:

- Rộng Đông giáp đường bê tông = 7,06 mét, so với giấy chứng QSD đất tăng 0,06 mét.

- Rộng Tây giáp đất của ông Võ Lê Việt V, bà Lương Thị G = 7,06 mét, so với giấy chứng nhận QSD đất tăng 0,06 mét.

- Dài Nam giáp đất ông Nguyễn Văn T = 22,5 mét, so với giấy chứng nhận QSD đất tăng 2,5 mét.

- Dài Bắc giáp đường bê tông = 21,33 mét, so với giấy chứng nhận QSD đất tăng 1,33 mét.

Tại công văn số: 1000/UBND ngày 17/73/2020 và công văn số: 466/UBND ngày 07/5/2021 của Ủy ban nhân dân huyện An Lão đã xác định: Độ dài các cạnh mà UBND huyện An Lão giao đất cho ông Lương H (nay là hộ ông Võ Lê Việt V và bà Lương Thị G) và hộ ông Hồ Văn T đều có cạnh dài 20 m, rộng 7 m, tổng diện tích 140 m^2; thửa đất ông Lương H và ông Hồ Văn T là 2 thửa đất khác nhau nhưng liền kề nhau, do vậy khi UBND huyện tiến hành giao đất ngoài thực địa cho mỗi hộ đủ diện tích 140 m^2 và không chồng lên nhau. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn và bị đơn là đúng theo quy định của pháp luật.

Theo quyết định giao đất số: 96/QĐ-UBND ngày 12/4/2000 của UBND huyện, thửa đất của ông Hồ Văn T có giới cận như sau: phía đông giáp đường đi nội bộ huyện ly, phía Tây giáp thửa đất 105^{I}, phía Nam giáp thửa đất 105^{G}, phía Bắc giáp đường đi nội bộ huyện. Căn cứ vào bản đồ quy hoạch sử dụng đất đai tỷ lệ 1/500 khu vực trung tâm huyện lỵ được UBND tỉnh Bình Định phê duyệt tại Quyết định số: 2304/QĐ-UBND ngày 18/7/1998 thì chiều rộng đường đi phía Bắc thửa đất của ông T có lộ giới 12 m; chiều rộng đường đi phía Đông của thửa đất hộ ông T có lộ giới là 15 mét. Như vậy vị trí giao đất tính từ tim đường (phía Đông) vào 7,5 m. Việc ông T xây dựng chiều dài mỗi cạnh 19,45 mét và 19.69 mét nhưng phía Đông không giáp đường mà cách vỉa hè 1,88 m và 2,81 m là chưa đúng với vị trí đất được giao theo giấy CNQSD đất đã cấp năm 2004 (chỉ giới giao đất được tính từ tim đường vào 7,5 m).

Như vậy, căn cứ vào biên bản về kiểm tra đo đạc thực tế, trích lục bản đồ địa chính khu đất thuộc tờ bản đồ địa chính số: 16, thửa số 105^{I}, 1198 do Công ty Cổ phần tư vấn Đạt Phương đo vẽ ngày 04/12/2020 thì diện tích đất làm tường rào của bị đơn đã lấn đất của nguyên đơn với kích thước chỗ rộng giáp đường bê tông là 0,15 mét, chỗ hẹp nhất 0,02 mét, chiều dài bức tường là 5,05 mét, do vậy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại 0,5 m^2 đất đã lấn chiếm là có cơ sở và phù hợp với quy định của pháp luật, nên HĐXX chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả diện tích đất lấn chiếm.

Về phần mái tôn mà nguyên đơn đã làm rộng hơn so với đất được UBND huyện An Lão cấp cho nguyên đơn theo kích thước mà Công ty cổ phần Tư vấn Đạt Phương đo vẽ 0,23 mét, so với đất thực tế thiếu 0,15 mét nên nguyên đơn thống nhất tự cắt bỏ phần diện tích mái tôn dư qua phần đất của bị đơn là 0,08 mét, kéo dài 5,05 mét để sử dụng đúng với diện tích trong giấy chứng nhận QSD đất, không yêu cầu Tòa án giải quyết, bị đơn cũng thống nhất để nguyên đơn tự tháo dỡ phần mái tôn dư, nên Tòa án không xem xét đến việc nguyên đơn tự nguyện tháo dỡ phần mái tôn dư này.

[4] Xét lời nại của bị đơn cho rằng bức tường dày 10 cm, dài 5,05 m là làm trên đất của bị đơn nên không chấp nhận trả diện tích đất đã lấn chiếm cho nguyên đơn, thì HĐXX thấy rằng: Mặc dù bị đơn xây dựng nhà mỗi cạnh là 19,45 m và 19,69 m, nhưng theo kết quả đo đạc của Công ty cổ phần tư phấn Đạt Phương và Công văn trả lời của UBND huyện An Lão thể hiện việc xây dựng nhà của bị đơn là chưa đúng, các cạnh đất của bị đơn đều dài hơn so với giấy chứng nhận đã cấp. Đối chiếu với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp và việc sử dụng đất thực tế thấy rằng bị đơn đã xây dựng lấn chiếm đất của nguyên đơn là đúng. Do đó, việc bị đơn nại rằng không lấn chiếm đất của nguyên đơn là không có cơ sở, nên không được chấp nhận. Nên HĐXX có cơ sở buộc bị đơn trả lại đất cho nguyên đơn.

[5] Về phần thủ tục xem xét thẩm định tại chỗ được tiến hành hai lần thì thấy: Sau khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/6/2020 thì bị đơn không đồng ý với kết quả đo đạc, cho rằng kết quả đo đạc này không chính xác nên đã có ý kiến yêu cầu Công ty tư vấn độc lập, có tư cách pháp nhân tiến hành đo đạc. Ngày 04/12/2020 Công ty cổ phần Tư vấn Đạt Phương tiến hành đo đạc lại

diện tích đất tranh chấp. Kết quả số liệu đo đạc thì nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất, không có ý kiến gì. Do đó, HĐXX chấp nhận kết quả đo đạc ngày 04/12/2020 làm cơ sở giải quyết vụ án.

[6] Số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định gia tài sản, nguyên đơn đã nộp tạm ứng 9.600.000 đồng, đã chi phí hết. Vì yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí theo quy định tại khoản 1 Điều 157, 165 của BLTTDS. Buộc bị đơn hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền chi phí tố tụng là 9.600.000đ.

[7] Về số tiền án phí DSST: Ông Hồ Văn T phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 143, 144, 166, 168, 170, 202 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 158, 166, Điều 189 và Điều 190 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[1.1] Buộc bị đơn ông Hồ Văn T tháo dỡ bức tường đã xây với chiều dài 5,05 mét, rộng 10 cm, cao 3,2 mét để trả lại quyền sử dụng đất 0,5 m^2, tại tại thửa đất số 105^I, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại thôn 2, thị trấn An Lão, huyện An Lão, tỉnh Bình Định cho ông Võ Lê Việt V và bà Lương Thị G sử dụng, kích thước từng đoạn cụ thể như sau: (*Có sơ đồ bản vẽ kèm theo*).

- Đoạn 1 giáp đường bê tông = 0,15 mét.

- Đoạn 2 = 0,18 mét.

- Đoạn 3 = 0,12 mét.

- Đoạn 4 = 0,09 mét.

- Đoạn 5 = 0,02 mét.

[2]. Bác lời nại của bị đơn cho rằng không lấn đất của nguyên đơn.

[3]. Về án phí DSST: Ông Hồ Văn T phải chịu án phí DSST là 300.000đ theo quy định tại khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Hoàn trả lại cho ông Võ Lê Việt V, bà Lương Thị G số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 08679 ngày 18/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Lão.

[3.1] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bị đơn ông Hồ Văn T phải hoàn trả cho nguyên đơn ông Võ Lê Việt V và bà Lương Thị G số tiền 9.600.000đ.

[4]. Về quyền kháng cáo bản án: Án xử có mặt nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Báo cho các đương sự có mặt biết có quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định để xét xử phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày tròn kể từ ngày tuyên án (10/11/2021). Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án được giao hoặc niêm yết hợp lệ.

"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 dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự".

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND huyện An Lão;
- VKSND tỉnh Bình Định;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Văn Huy