TOÀ ÁN ND HUYỆN NGA SƠN **TỈNH THANH HOÁ**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 12/2024/DS-ST
Ngày: 31-5- 2024
V/v: Tranh chấp đòi lại tài sản là Quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NGA SƠN, TỈNH THANH HÓA

***- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:**
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Lê Thị Huệ
Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Phạm Bá Luyến
2. Ông Nguyễn Văn Quản

- Thư ký phiên toà: Bà Trần Thị Hải Anh - Thư ký Toà án nhân dân huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nga Sơn *tham gia phiên tòa*:
Ông Mai Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 34/2023/TLST-DS ngày 20 tháng 10 năm 2023 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 16/2024/QĐXX- ST ngày 15 tháng 4 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa, số 11/2024/QĐST-DS, ngày 14 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Anh Nguyễn Đình Chinh - Sinh năm 1968; địa chỉ: Thôn Nội 2, xã Nga Giáp, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa; có mặt.

2/ Bị đơn: Anh Nguyễn Đình Xinh (Nguyễn Văn Xinh) - Sinh năm 1976; địa chỉ: Thôn Nội 2, xã Nga Giáp, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt.

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

3.1/ Chị Mai Thị Duyên, sinh năm 1982; địa chỉ: Thôn Nội 2, xã Nga Giáp, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa; có mặt.

3.2/ Chị Hồ Thị Huệ - Sinh năm 1970; địa chỉ: Thôn Nội 2, xã Nga Giáp, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa; có mặt.

3.3/ Bà Mai Thị Lương - Sinh năm 1930; địa chỉ: Thôn Nội 2, xã Nga Giáp, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 10/9/2023, bản tự khai, nguyên đơn anh Mai Đình Chinh trình bày: Bố anh là Nguyễn Đình Nghĩa (chết năm 2018) và mẹ là Mai Thị Lương (hiện đang ở tại thôn Nội 2, xã Nga Giáp, huyện Nga Sơn) sinh được 07 người con: Nguyễn Thị Nhơn (đã chết); Nguyễn Thị Nhờn (đã chết); Nguyễn Đình Đờn (hy sinh); anh (là Nguyễn Đình Chinh); Nguyễn Đình Chăng; Nguyễn Thị Minh; Nguyễn

Đình Xinh (Nguyễn Văn Xinh). Tài sản bố mẹ anh tạo lập diện tích đất 416m^2 tại thửa đất 59B, tờ bản đồ số 03 (BĐ-299TTg- Nga Giáp).

Thửa đất tứ cạnh tiếp giáp: Phía Đông giáp đường thôn; phía Tây giáp đường thôn; phía Nam giáp đất nhà anh Nguyễn Đình Chăng; phía Bắc giáp đất anh Xinh.

Tháng 01 năm 2009, bố mẹ anh thống nhất chia diện tích trên cho anh và anh Chăng mỗi người 208m^2 đất, trong đó:

- Đất nhà anh chia về phía Bắc, cụ thể: Phía Đông giáp đường thôn: 8,75m; phía Tây giáp đường thôn: 7,5m; phía Nam giáp đất nhà anh Nguyễn Đình Chăng: 25,6m; phía Bắc giáp đất anh Nguyễn Văn Xinh: 25,6m.

Tháng 4 năm 2009, sau khi được bố mẹ tặng cho quyền sử dụng đất (tại trang 4, những thay đổi sau khi cấp giấy CNQSDĐ) diện tích đất 208m^2 cấp cho ông Nguyễn Đinh Chinh và bà Hồ Thị Huệ (nhận tặng cho QSDĐ theo Hợp đồng tặng cho được Chủ tịch UBND xã Nga Giáp chứng thực ngày 20/01/2009), tài sản trên đất được bố mẹ tặng cho, gồm: 01 dãy nhà cấp 4 hướng Nam (khu chăn nuôi) và bếp, không có khu vệ sinh. Trước khi được cấp giấy CNQSDĐ vào năm 2002, anh đã phá dỡ toàn bộ tài sản trên đất để làm nhà ở (nhà cấp 4A, gác lửng tầng 2 và phía sau nhà là công trình phụ). Năm 2003, công trình phụ phía sau nhà xuống cấp. Anh đã phá dỡ để xây dựng lại trên phần đất theo đúng diện tích đất mà gia đình anh được cấp trên giấy chứng nhận QSDĐ thì xảy ra tranh chấp. UBND xã Nga Giáp về làm việc, kiểm tra thực tế xác định mốc giới của gia đình anh cũng như các hộ giáp danh. UBND xã Nga Giáp đã thực hiện việc đo đạc đất nhà anh bằng phương pháp đo dây thông thường. Kết quả như sau: Phía Đông giáp đường trục xã: 8,75m; phía Tây giáp thổ ông Xinh: 8,03m; phía Nam giáp thổ ông Chăng: 21,6m; phía Bắc giáp đường chân xóm: 21,6m. Theo biên bản làm việc thì cạnh phía Đông kích thước trùng giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, cạnh phía Tây tăng 0,53m so với giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất; cạnh phía Nam và cạnh phía Bắc giảm so với kích thước giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất.

Diện tích đất các bên đang phát sinh tranh chấp là 18,7m^2, cụ thể: phía Đông: 8,03m; phía Tây: 2,4m; phía Nam: 2,4m; phía Bắc: 7,5m, theo anh diện tích đất này nằm trong diện tích đất của gia đình được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện tại gia đình phá dỡ công trình phụ đi để xây dựng lại thì gia đình anh Xinh ngăn cản không cho xây dựng. Anh đề nghị Tòa án giải quyết đối với diện tích đất mà hai gia đình đang phát sinh tranh chấp khoảng 18,7m^2; giá trị là 15.000.000đ (*Mười lăm triệu đồng)*

* Ý kiến bị đơn anh Nguyễn Đình Xinh (Nguyễn Văn Xinh): Diện tích đất anh Chinh và anh Chăng đang ở có nguồn gốc từ ông bà để lại cho bố mẹ anh, bố mẹ anh sau đó cho anh Chăng và anh Chinh. Khi bố mẹ anh cho anh Chinh, anh Chăng đất thì anh đi làm xa nên không biết. Sau này anh biết diện tích đất 416m^2 tại thửa đất 59B, tờ bản đồ số 03 (BĐ-299TTg- Nga Giáp), thửa đất có tứ cạnh tiếp giáp: Phía Đông giáp đường thôn; phía Tây giáp đường thôn; phía Nam giáp đất nhà anh Nguyễn Đình Chăng; phía Bắc giáp đất anh Nguyễn Văn Xinh thì bố mẹ cho mỗi anh được chia một nửa. Anh Chinh đang khởi kiện xem xét đối với phần diện tích đất phía đuôi thổ nhà anh Chinh tiếp giáp với ngõ đi vào nhà anh thì quan điểm của anh như sau: Tại thời điểm bố mẹ cho đất anh Chinh và anh Chăng, khi anh Chinh được cấp GCNQSDĐ

208m^2 thì phía đuôi đất phần chia cho anh Chinh đang tồn tại công trình phụ do công sức của bố mẹ anh tạo lập (đã được đoàn về thẩm định) để bố mẹ và vợ chồng anh sử dụng. Tuy nhiên do vướng tài sản trên đất của bố mẹ anh cho nên ông bà cũng đã nói với anh chị chỉ được xây nhà và sử dụng trong khuôn viên đất còn lại (chỉ nói bằng miệng không có văn bản viết tay). Thời điểm anh Chinh cải tạo lại nhà ở, đã sử dụng phần máy móc làm ảnh hưởng đến một phần tài sản mà bố mẹ anh đã tạo dựng trên đất. Nay diện tích đất đang phát sinh tranh chấp là 19.5m^2 thì anh không biết diện tích đất này có nằm trong diện tích đất của anh Chinh được cấp GCNQSDĐ hay không. Anh đề nghị Tòa án xem xét để bảo đảm quyền lợi cho mẹ anh.

* Ý kiến người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Chị Hồ Thị Huệ: Nhất trí như ý kiến anh Chinh (chồng chị) yêu cầu.

- Chị Mai Thị Duyên: (vợ anh Nguyễn Văn Xinh): Chị thống nhất về năm chết của bố chồng, các người con của bố mẹ: 04 người con còn sống và 03 người con đã chết như anh Chinh trình bày. Về tài sản ông bà tạo lập là diện tích đất 416 m^2 đã chia cho anh Chinh và anh Chăng, chị không có ý kiến gì.

Về đất gia đình chị: Anh Chinh trình bày đất vợ chồng chị đang ở là do ông bà cho trước khi anh Xinh lập gia đình là hoàn toàn không đúng. Tài sản này do vợ chồng chị mua năm 2017 đến ngày 08/3/2018 được cấp GCNQSDĐ, thửa đất số 1527; tờ bản đồ số 10; diện tích 373m^2 (đất ở tại nông thôn là 200m^2, đất trồng cây hằng năm là 173m^2), cụ thể: Phía Đông giáp đường thôn: 21,9m; phía Tây giáp thổ bà Nguyễn Thị Tới: 21m; phía Nam giáp thổ bà Nguyễn Thị Phương và Nguyễn Đình Đoàn: 20,7m; phía Bắc giáp nhà anh Nguyễn Đình Đoàn, Nguyễn Đình Chăng và Nguyễn Đình Chinh: 21,9m.

Năm 2009, bố mẹ cho anh Chinh và anh Chăng diện tích đất như anh Chinh trình bày ở trên, khi ông bà cho xong anh Chinh đã phá bỏ toàn bộ công trình phụ của bố mẹ chồng chị cho và xây dựng toàn bộ công trình mới trên diện tích bố mẹ đã cho. Sau đó thì vợ chồng chị cũng xây dựng công trình công trình phụ (bao gồm hố tiêu và chuồng lợn) trên diện tích đất của vợ chồng chị. Vị trí đất của bố mẹ cho chỉ là đến ranh giới anh chị xây dựng công trình phụ năm 2009, nay anh chị tự phá công trình phụ phía sau và đòi thêm đất nhà chị thì chị không đồng ý. Thực tế xã cũng đã có chương trình mở rộng đường liên thôn nên có lấy một số đất của các hộ trong đó có cả gia đình anh Chinh nên đề nghị Tòa án xác định rõ nội dung này để làm rõ đất thiếu của nhà anh Chinh, chị Huệ là từ đâu. Việc anh Chinh trình bày gia đình chị ngăn cản không cho anh xây dựng công trình này, lúc này gia đình chị đang đi vắng không có ở nhà nên không thể xảy ra chuyện ngăn cản. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết về lời trình bày của anh Chinh.

Đối với tài sản của gia đình chị gồm: 01 nhà vệ sinh xây thô, 01 chuồng lợn, 01 bức tường dài khoảng gần 1m, cao 2m, diện tích là 2m^2, anh Chinh đã tự ý cho máy múc và múc toàn bộ tài sản trên. Về nội dung hủy hoại tài sản khi chưa có sự đồng ý của chị, chị sẽ làm đơn trình báo Công an xã và nếu có thiệt hại về tài sản thì chị sẽ có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết sau.

Về diện tích đất anh Chinh đang khởi kiện chị đề nghị Tòa án xem xét để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho gia đình chị.

- Ý kiến bà Mai Thị Lương: Ông bà có diện tích đất 416m^2 đã chia cho hai anh Nguyễn Đình Chinh và Nguyễn Đình Chăng mỗi anh là 208m^2. Trên diện tích đất của Nguyễn Văn Chinh thì bà vẫn đang sử dụng một phần diện tích đất, trên đất có 01 chuồng lợn và nhà vệ sinh, đã hết giá trị định giá tài sản nhưng vẫn còn giá trị sử dụng. Khi anh Chinh xây dựng công trình đã mang máy múc phá hủy toàn bộ công trình của bà khi chưa trao đổi với bà. Đề nghị Tòa án xem xét để bà tiếp tục sử dụng các công trình trên ở những năm cuối đời.

Tại biên bản làm việc bà Lương trình bày: Anh Chinh, anh Xinh là con trai của bà. Khi anh Xinh cưới vợ, bà xuống ở với anh Xinh. Đất vợ chồng anh Chinh, anh Chăng đang ở có nguồn gốc là ông bà cho mỗi người một nửa. Đất anh Xinh là do vợ chồng anh Xinh tạo lập. Khi cho đất nhà anh Chinh, tài sản trên đất của vợ chồng bà tạo lập gồm: công trình phụ của ông, bà xây dựng để sử dụng. Nay bà xin anh Chinh, chị Huệ phần diện tích đất 19.5m^2 có công trình phụ bà đang sử dụng. Diện tích đất này bà sẽ để lại cho anh Xinh, chị Duyên sau này.

Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, các bên không thống nhất giải quyết các nội dung liên quan đến tranh chấp đang phát sinh trong vụ án.

Nguyên đơn anh Nguyễn Đình Chinh có đơn đề nghị Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tai sản, gồm:

- Xem xét thẩm định tại chỗ:

+ Thửa đất số 59b, tờ bản đồ số 03 (BĐ-299Tgg-Nga Giáp), diện tích 208m^2 được UBND huyện Nga Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/01/2009, mang tên ông Nguyễn Đình Nghĩa; tháng 4/2009, tại trang "Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" anh Nguyễn Đình Chinh và chị Hồ Thị Huệ đã được nhận tặng cho QSDĐ theo hợp đồng tặng cho đã được Chủ tịch UBND xã Nga Giáp chứng thực ngày 20/01/2009 và tài sản xây dựng trên đất;

+ Diện tích đất đang có phát sinh tranh chấp là 18,7m^2, cụ thể: phía Đông: 8,03m; phía Tây: 2,4m; phía Nam: 2,4m; phía Bắc: 7,5m và tài sản trên đất.

+ Thửa đất số 1527, tờ bản đồ số 10; diện tích 373m^2 được UBND huyện Nga Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Văn Xinh ngày 08/3/2018 (thửa đất số 1527 được chỉnh lý từ thửa đất số 145, tờ bản đồ số 10 (BĐ ĐC xã Nga Giáp).

Tiến hành định giá tài sản đối với các diện tích đất trên và tài sản đang nằm trên diện tích đất đang có phát sinh tranh chấp.

Ngày 26/12/2023, Tòa án phối hợp cùng đoàn và Công ty đo đạc Hưng Thịnh tiến hành theo nội dung đơn yêu cầu của anh Chinh

* Kết quả xem xét thẩm định:

- Đối với thửa đất của gia đình anh Chinh đang ở: Phía Đông giáp đường trục xã: 8,84m; phía Tây giáp phần đất tranh chấp và giáp đất ngõ anh Xinh: 8,01m; phía Nam giáp đất anh Chăng: (7,93m; 13,38m)= 21,31m; phía Bắc giáp đường khu dân cư thôn Nội 1 và Nội 2: (5,46m; 2,76m; 6,52m; 3,90m; 3,02m)= 21,66m; diện tích đo thực tế: 185,1m^2.

Tài sản trên đất: 01 nhà 02 tầng: 35,8m^2; tôn lợp trước nhà 02 tầng: 18,2m^2; 01 sân lát gạch bát đỏ, diện tích 43,6m^2; mái tôn lợp trước sân gạch: 43,6m^2 (nằm phía

Nam nhà 02 tầng) (*Độ dài, rộng của các tài sản được thể hiện trên sơ đồ đo đạc kèm theo*); giá trị tài sản: không liên quan đến tranh chấp nên không định giá.

- Diện tích đất đang có phát sinh tranh chấp (phần đất giáp ranh giữa đất nhà anh Chinh và giáp đất ngõ nhà anh Xinh): Phía Đông giáp đuôi đất nhà anh Chinh đang sử dụng: 8,01m; phía Tây giáp phần đất ngõ nhà anh Xinh: 7,69m; phía Nam giáp đất nhà anh Chăng: (2,05m; 0,42m)= 2,47m; phía Bắc giáp đường liên thôn (Nội 1 và Nội 2): (2,1m; 0,42m)= 2,52m (*Điểm mốc giới phía Nam và phía Bắc do nhà anh Chinh và gia đình anh Xinh xác định;* diện tích đo thực tế: 19,5m^2.

Tài sản trên đất: 01 nhà đổ nát, xây gạch bi, không trát, lợp proximang đã bị đổ vỡ; đã khấu hao hết giá trị định giá.

Giá trị đất tranh chấp: Diện tích đo thực tế: 19,5m^2. Áp dụng theo Quyết định 14/QĐ-UBND ngày 11/4/2023, giá trị Nhà nước: 510.000đ/m^2; giá thị trường: 2.500.000đ/m^2

- Đối với thửa đất của gia đình anh Xinh đang ở: Phía Đông giáp đất anh Chinh, anh Chăng, chị Phương: (5,72m; 3,26m; 4,02m; 0,92m; 7,69m); phía Tây giáp giáp nhà bà Tới: (4,95m; 5,13m; 10,95m); phía Nam giáp giáp nhà ông Đoàn, bà Phương: (4,17m; 9,35m; 7,72m); phía Bắc giáp đường liên thôn Nội 1 và Nội 2: (3,74m; 1,68m; 7,18m; 3,51m; 4,04m); Diện tích đo thực tế: 435,4m^2.

Tài sản trên đất: Tài sản gia đình anh Xinh xây dựng trên đất không nằm trên phần diện tích đất đang có phát sinh tranh chấp nên không xem xét.

* Tại công văn số 34/2023/CV-TA, ngày 29/12/2023, Tòa án đề nghị UBND xã Nga Giáp cung cấp các thông tin liên quan đến diện tích đất giảm của nhà anh Chinh; diện tích đang tranh chấp nằm trong quỹ đất nào của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhà anh Chinh hoặc anh Xinh; diện tích đất tăng lên của nhà anh Xinh? nguyên nhân đất tăng?.

Tại công văn số 03/CV-UBND, ngày 30/01/2024 UBND xã Nga Giáp cung cấp các thông tin sau:

- Diện tích đất của gia đình anh Nguyễn Đình Chinh, chị Hồ Thị Huệ thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 22,9m^2. Nguyên nhân đất thiếu do phần đất nằm về phía Tây của thổ đất 19,5m^2 giáp thổ anh Xinh, chị Duyên, hiện nay bà Lương đang sử dụng có công trình phụ trên đất và một phần do sai số đo đạc. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Chinh, chị Huệ được UBND huyện Nga Sơn cấp năm 2009 trong đó có phần diện tích đất 19,5m^2 bà Lương đang sử dụng từ thời điểm đó cho đến nay. UBND xã xác định đất thiếu của gia đình anh Chinh, chị Huệ nằm phía Tây thổ đất (gia đình không hiến đất làm đường phía Bắc và phía Đông).

- Diện tích đất 19,5m^2 đang có phát sinh tranh chấp giữa nhà anh Chinh, chị Huệ và anh Xinh, chị Duyên nằm trong quỹ đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Chinh, chị Huệ.

- Diện tích đất tăng thêm 62,4m^2 so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Xinh, chị Duyên là do phía Bắc giáp đường nên có khả năng lấn chiếm và phía Nam thổ trước kia là ranh giới bằng hàng rào, bụi tre sau gia đình phá xây bằng tường. Các hộ gia đình giáp đất anh Chinh, chị Huệ; anh Xinh, chị Duyên không có đơn thư khiếu nại gì.

Mặc dù anh Xinh đã được triệu tập hợp lệ lần thứ nhất, nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ khoản 1 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử (HĐXX) quyết định hoãn phiên tòa.

Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn trình bày bà Lương là người xây dựng công trình và đang quản lý sử dụng tài sản trên diện tích đất tranh chấp nên anh Chinh yêu cầu bà Lương phải trả lại diện tích đất 19,5m^2 cho gia đình anh; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: chị Duyên không đồng ý việc anh Chinh khởi kiện anh Xinh do anh chị không phải là người sử dụng diện tích đất đang tranh chấp; bà Lương đề nghị được giao diện tích đất 19,5m^2 để bà tiếp tục sử dụng, sau này bà cho ai là quyền của bà; chị Huệ vẫn giữ nguyên các ý kiến như đã trình bày.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nga Sơn phát biểu ý kiến:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Những người tham gia tố tụng: nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Huệ, bà Lương đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật; bị đơn anh Xinh; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Duyên chưa thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định.

- Quan hệ pháp luật tranh chấp: Anh Chinh khởi kiện anh Xinh buộc anh trả lại diện tích đang tranh chấp là không đúng, diện tích đất tranh chấp bà Lương đang sử dụng và xây dựng công trình phụ trên đất. Do đó, đề nghị HĐXX xem xét và xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất".

- Về việc giải quyết vụ án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Đình Chinh, buộc bà Mai Thị Lương phải tháo dỡ công trình xây dựng trên đất và trả lại diện tích 19,5m^2 cho gia đình anh Chinh. Về án phí: Bà Lương là người cao tuổi đề nghị xem xét miễn án phí DSST cho bà Lương theo quy định. Hoàn trả lại án phí DSST anh Chinh đã nộp theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

* Về thủ tục tố tụng:

- Về quan hệ pháp luật: Theo đơn khởi kiện xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp về quyền sử dụng đất". Quá trình làm việc và tại phiên tòa, HĐXX đã làm rõ tài sản xây dựng trên đất đang có phát sinh tranh chấp 19,5m^2 là do bà Lương xây dựng đang quản lý, sử dụng. Anh Chinh yêu cầu bà Lương phải tháo dỡ tài sản trên đất, trả lại diện tích đất lấn chiếm cho gia đình anh. Do đó, HĐXX căn cứ khoản 9 Điều 26 của BLTTDS thay đổi quan hệ pháp luật "tranh chấp quyền sử dụng đất" sang quan hệ pháp luật "Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất" là phù hợp quy định của pháp luật.

- Về thẩm quyền giải quyết: căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 BLTTDS thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Nga Sơn.

- Ngày 14 tháng 5 năm 2024, Tòa án mở phiên tòa, do anh Xinh đã được Tòa án triệu tập hợp lệ mà vắng mặt, căn cứ khoản 1 Điều 227 BLTTDS, HĐXX quyết định hoãn phiên tòa là đúng quy định của pháp luật.

* Về nội dung vụ án:

[1] Xét yêu cầu của nguyên đơn anh Nguyễn Đình Chinh, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Hồ Thị Huệ:

* Thửa đất số 59b, tờ bản đồ 03 (BĐ-299TTg-Nga Giáp), diện tích đất ở 208m^2 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Đình Nghĩa, ngày 16/01/2009, số A0 382788 (thửa đất này được chỉnh lý từ thửa đất số 59, tờ bản đồ số 03 (BĐ-299TTg-Nga Giáp). Tháng 4/2009, anh Chinh, chị Huệ nhận tặng cho quyền sử dụng đất trên theo hợp đồng tặng cho đã được Chủ tịch UBND xã Nga Giáp chứng thực ngày 20/01/2009.

* Nguồn gốc đất: căn cứ sổ mục kê, bản đồ 299TTg thì diện tích đất chuyển quyền sử dụng cho anh Chinh, chị Huệ là của ông Nguyễn Đình Nghĩa.

* Quá trình quản lý sử dụng: Tại thời điểm được bà Lương cho đất và diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho anh Chinh, chị Huệ thì gia đình anh Chinh, chị Huệ vẫn sinh sống trên diện tích đất được cấp, không có phát sinh tranh chấp. Tuy nhiên, phía Tây của thửa đất (giáp ngõ đi vào nhà anh Xinh, chị Duyên) đang tồn tại công trình phụ của bà Mai Thị Lương xây dựng trước đó và đang sử dụng. Hiện nay, công trình phụ xuống cấp anh Chinh, chị Huệ cải tạo lại khuôn viên nên đã cho máy múc vào để san lấp mặt bằng thì hai bên phát sinh tranh chấp.

* Việc kê khai, đăng ký đối với diện tích đất: Năm 2009, UBND xã làm thủ tục trình cấp có thẩm quyền để xem xét bổ sung thông tin "Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" cho anh Nguyễn Đình Chinh và chị Hồ Thị Huệ

Sau khi anh Chinh, chị Huệ được công nhận diện tích đất do bố mẹ tặng cho thì gia đình ở ổn định, các thành viên không có tranh chấp gì. Vị trí thửa đất số 59b, tờ bản đồ 03 (BĐ-299TTg-Nga Giáp): phía Đông: 8,75m; phía Tây: 7,5m; phía Nam, phía Bắc: 25,6m; diện tích đất ở 208m^2.

Theo số liệu đo thực tế xác định thửa đất gia đình anh Chinh đang ở: Phía Đông giáp đường trục xã: 8,84m; phía Tây giáp phần đất tranh chấp và giáp đất ngõ anh Xinh: 8,01m; phía Nam giáp đất anh Chăng: (7,93m; 13,38m)= 21,31m; phía Bắc giáp đường khu dân cư thôn Nội 1 và Nội 2: (5,46m; 2,76m; 6,52m; 3,90m; 3,02m)= 21,66m; diện tích đo thực tế: 185,1m^2. Như vậy diện tích đất ở nhà anh hiện nay đang thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp là 22,9m^2.Tuy nhiên, anh cho rằng nếu tính cả phần đất phía Tây đang phát sinh tranh chấp 19,5m^2 thì thuộc quỹ đất nằm trong diện tích đất mà gia đình anh đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa, anh Chinh trình bày anh khởi kiện anh Nguyễn Văn Xinh do anh Xinh và bà Lương không đồng ý cho anh phá dỡ công trình phụ trên đất. Thực tế tài sản xây dựng trên đất là của bà Lương nên anh yêu cầu bà Lương có nghĩa vụ tháo dỡ 01 nhà đổ nát, xây gạch bi, không trát, lợp proximang đã bị đổ vỡ để trả lại diện tích đất 19,5m^2 cho vợ chồng anh.

[2] Xét yêu cầu của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (chị Duyên):

* Thửa đất số 59b, tờ bản đồ 03 (BĐ-299TTg-Nga Giáp), diện tích đất ở 208m^2 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Đình Nghĩa, ngày

16/01/2009, số A0 382788 (thửa đất này được chỉnh lý từ thửa đất số 59, tờ bản đồ số 03 (BĐ-299TTg Nga Giáp). Tháng 4/2009, anh Chinh, chị Huệ nhận tặng cho quyền sử dụng đất trên theo hợp đồng tặng cho của bố mẹ anh, chị đã được Chủ tịch UBND xã Nga Giáp chứng thực ngày 20/01/2009 là đúng.

* Nguồn gốc đất: Là đất của bố mẹ anh, chị tặng cho anh Chinh, anh Chăng mỗi người được nhận 208m^2.

* Quá trình quản lý sử dụng: Sau khi cho anh Chinh diện tích đất vợ chồng anh Chinh sinh sống, sử dụng ổn định anh không có ý kiến gì. Khi xây dựng công trình trên đất mà hiện nay anh Chinh đang sử dụng thì phần đất phía Tây còn công trình phụ mà gia đình anh và mẹ anh là bà Mai Thị Lương đang sử dụng từ trước.Theo mẹ anh việc chia đôi đất cho các anh nhưng ngầm hiểu bằng miệng ranh giới chỉ cho đến vị trí đất giáp công trình phụ của mẹ anh, phần công trình phụ có diện tích như đoàn đo đạc 19,5m^2 vẫn thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Lương.

- Đối với diện tích đất của gia đình anh đang sử dụng tại thửa đất số 1527, tờ bản đồ số 10; diện tích đất 373m^2, trong đó đất ở 200m^2; đất trồng cây hàng năm 173m^2 (thửa đất số 1527 được chỉnh lý từ thửa đất số 145, tờ bản đồ số 10 (BĐ-ĐC xã Nga Giáp), là không liên quan đến diện tích đất của bố mẹ anh, chị cho anh Chinh, anh Chăng nên anh chị không yêu cầu Tòa án xem xét đối với diện tích đất nhà anh, chị đang ở.

[3] Xét yêu cầu của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Lương: Bà thống nhất về số thửa đất, tờ bản đồ, diện tích đất trước khi tặng cho anh Nguyễn Đình Chinh và anh Nguyễn Đình Chăng, mỗi con 208m^2. Riêng diện tích đất cho nhà anh Chinh như vậy nhưng trên đất đang tồn tại công trình phụ của bà đã xây dựng trước đó, nay bà vẫn đang sử dụng. Bà chỉ đồng ý đề anh Chinh sử dụng diện tích đất giáp đến vị trí đất của công trình phụ nhà bà. Bà đề nghị Tòa án giải quyết để bà tiếp tục sử dụng diện tích đất 19,5m^2; trên đất còn công trình phụ của bà như đoàn đã đo đạc xác định.

[4] Về diện tích đất và tài sản xây dựng trên đất:

- Diện tích đất nhà anh Chinh, chị Huệ đo thực tế là 185,1m^2. Diện tích đất nhà anh Xinh, chị Duyên đo thực tế là 435,4m^2.Về tài sản nhà anh Chinh, chị Huệ và nhà anh Xinh, chị Duyên do không liên quan đến phần diện tích đất đang phát sinh tranh chấp nên các bên đương sự không yêu cầu Tòa án xem xét.

- Diện tích đất và tài sản xây dựng trên đất đang phát sinh tranh chấp: (phần đất giáp ranh giữa đất nhà anh Chinh và giáp đất ngõ nhà anh Xinh): Phía Đông giáp đuôi đất nhà anh Chinh đang sử dụng: 8,01m; phía Tây giáp phần đất ngõ nhà anh Xinh: 7,69m; phía Nam giáp đất nhà anh Chăng: (2,05m; 0,42m)= 2,47m; phía Bắc giáp đường liên thôn nội 1 và nội 2: (2,1m; 0,42m)= 2,52m diện tích đo thực tế: 19,5m^2. Giá trị đất: theo giá quy định Nhà nước: 510.000đ/m^2; giá thị trường: 2.500.000đ/m^2 (áp dụng theo Quyết định 14/QĐ-UBND ngày 11/4/2023).

Giá trị tài sản xây dựng trên đất: 01 nhà đổ nát, xây gạch bi, không trát, lợp proximang đã bị đổ vỡ; đã khấu hao hết giá trị định giá.

[5] Từ những căn cứ nêu trên: HĐXX đủ cơ sở khẳng định:

- Đối với diện tích đất nhà anh Nguyễn Đình Chinh được công nhận sử dụng là 208m^2. Thực tế đo đạc xác định là 185,1m^2. Diện tích đất ở nhà anh Chinh hiện nay

thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp là 22,9m^2. Căn cứ vào văn bản xác nhận của UBND xã Nga Giáp phần đất phía Tây đang phát sinh tranh chấp 19,5m^2 nằm trong diện tích đất mà gia đình anh Chinh đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, thực tế diện tích đất nhà anh Chinh được công nhận như sau: phía Đông 8,84m (tăng so với giấy chứng nhận QSDĐ là 0,09m; phía Tây: 7,69m (tăng so với giấy chứng nhận QSDĐ là 0,19m); phía Nam: 23,78m (giảm so với giấy chứng nhận QSDĐ là 1,82m); phía Bắc: 24,18m (giảm so với giấy chứng nhận QSDĐ là 1,42m); diện tích đất thực tế nhà anh Chinh vẫn còn thiếu 3,4m^2. Theo UBND xã Nga Giáp xác nhận diện tích đất thiếu nhà anh Chinh ngoài nguyên nhân diện tích đất đang nằm trong phần diện tích đất tranh chấp còn nguyên nhân do một phần sai số đo đạc.

Tại phiên tòa, anh Nguyễn Đình Chinh thay đổi yêu cầu khởi kiện buộc bà Mai Thị Lương tháo dỡ công trình trên đất và trả lại diện tích đất 19,5m^2, cụ thể: phía Đông giáp đuôi đất nhà anh Chinh đang sử dụng: 8,01m; phía Tây giáp phần đất ngõ nhà anh Xinh: 7,69m; phía Nam giáp đất nhà anh Chăng: (2,05m; 0,42m)= 2,47m; phía Bắc giáp đường liên thôn (Nội 1 và Nội 2): (2,1m; 0,42m)= 2,52m. Xét việc thay đổi yêu cầu khởi kiện tại phiên tòa không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, anh Chinh cho rằng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mới là người ngăn cản việc anh đang yêu cầu. Do đó, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của anh Chinh tại phiên tòa có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét, buộc bà Lương thực hiện nghĩa vụ tháo dỡ tài sản trên đất đã xuống cấp để trả lại diện tích đất trên cho anh Chinh, chị Huệ theo quy định.

- Đối với yêu cầu của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (chị Duyên, bà Lương) đề nghị giao diện tích đất 19,5m^2 cho bà Lương quản lý, sử dụng là không có căn cứ chấp nhận.

- Về giá trị tài sản xây dựng trên diện tích đất đang phát sinh tranh chấp không còn giá trị định giá nên anh Chinh, chị Huệ không phải thanh toán lại giá trị chênh lệch về tài sản cho bà Lương.

- Đối với diện tích đất nhà anh Xinh, chị Duyên đang quản lý sử dụng: diện tích đất đo thực tế tăng lên so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không liên quan đến diện tích đất đang phát sinh tranh chấp trong vụ án nên HĐXX miễn xét.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản ngày 26/12/2023, nguyên đơn yêu cầu nên tự nguyện chịu chi phí tố tụng và đo đạc theo quy định.

[7] Về án phí: Bà Mai Thị Lương là người cao tuổi, bà có đơn xin miễn án phí Tòa án nên được xem xét miễn án phí DSST theo quy định.

Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí DSST anh Nguyễn Đình Chinh đã nộp theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 244; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166 của Bộ luật dân sự; Điều 166; khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; diểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14

ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Đình Chinh, buộc bà Mai Thị Lương tháo dỡ công trình phụ xây dựng trên đất và trả lại diện tích đất 19,5m^2 cho gia đình anh Chinh, cụ thể: phía Đông giáp đuôi đất nhà anh Chinh đang sử dụng: 8,01m; phía Tây giáp phần đất ngõ nhà anh Xinh: 7,69m; phía Nam giáp đất nhà anh Chăng: (2,05m; 0,42m)= 2,47m; phía Bắc giáp đường liên thôn Nội 1 và Nội 2: (2,1m; 0,42m)= 2,52m; địa chỉ: Thôn Nội 2, xã Nga Giáp, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa. (*Có sơ đồ thửa đất kèm theo*).

2/ Về án phí: Bà Mai Thị Lương được miễn nộp tiền án phí DSST theo quy định.

Hoàn trả lại cho anh Nguyễn Đình Chinh số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 375.000đ (*Ba trăm bảy lăm nghìn đồng*), tại biên lai thu số AA/2021/0016629 ngày 19 tháng 10 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nga Sơn.

3/ Quyền kháng cáo: Anh Chinh, chị Duyên, chị Huệ, bà Lương có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Anh Xinh quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp 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, 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.

Nơi nhận:
- VKSND huyện Nga Sơn;
- Các đương sự;
- Phòng GĐ- KT Tòa án tỉnh;
- Chi cục THADS huyện Nga Sơn;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lê Thị Huệ