

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ A
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Bản án số: 08/2021/DS-ST
Ngày: 21/10/2021
V/v Tranh chấp quyền sử dụng
đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ A**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Kiều Oanh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Hữu Nhân;

2. Bà Trương Thị Hiệp.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Mang Đức Kham – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã

A.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã A tham gia phiên tòa:*** Ông Nguyễn Thanh Liêm - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 10 năm 2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thị xã A xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 88/2021/TLST-DS ngày 14 tháng 4 năm 2021, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2021/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1968 (có mặt)

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm: 1972 (có mặt)

Bà Cù Thị M, sinh năm: 1976 (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Chị Trần Thị Khánh H, sinh năm: 1991 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn B, xã N1, thị xã A, tỉnh Bình Định.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện ngày 08/4/2021, các văn bản tố tụng khác và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:***

Thửa đất số 15, tờ bản đồ số 8 tọa lạc ở N1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình do bà (Nguyễn Thị N) đứng tên chủ sử dụng. Tại thời điểm trên, hộ gia đình bà có 03 nhân khẩu gồm: bà, chị Trần Thị Khánh H và bà nội của bà là cụ Cù Thị M1 (chết năm 1996). Ông nội của bà là Nguyễn D1 chết trước năm 1993, ông bà nội có tất cả 05 người con, trong đó 04 người con đã chết lúc nhỏ, không vợ (chồng), không con. Còn 01 người con còn lại là cụ Nguyễn Â (cha của bà). Cha bà chết trước bà nội và chỉ có 01 người con duy nhất

là bà.

Nguồn gốc thửa đất số 1852, năm 2011 vợ chồng ông D nhận chuyển nhượng của ông T tách từ thửa 14 tờ bản đồ số 8, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên ông Nguyễn Văn D và bà Cù Thị M. Phần ranh giới phía Nam của thửa đất số 1852 giáp với phần ranh giới phía Bắc của thửa đất số 15 của bà. Trước đây, phần ranh giới này là hàng rào cây sồng và thép gai. Sau đó ông T và bà thỏa thuận phá bỏ hàng rào để ông T dự định xây dựng lan can. Sau khi bà và ông T phá bỏ hàng rào cây sồng và thép gai, hai bên trồng cột mốc bê tông ở phía tây để xác định ranh giới nhưng chưa kịp xây dựng lại thì ông T đã chuyển nhượng phần đất này cho vợ chồng ông D. Quá trình sử dụng đất, ông D - bà M xây dựng cột mốc phía sau và xây chuồng gà bà đồng ý nhưng chỉ cho xây tạm. Bà xác định ranh giới giữa hai thửa đất là điểm đầu phía Tây thửa đất là cột bê tông và điểm cuối thửa đất ở phía Đông thửa đất cũng là cột mốc bê tông, ranh giới ở giữa cách vách tường nhà bà là 0,4m như sơ đồ đã đo vẽ thì tổng diện tích tranh chấp là 13,2m².

Nay bà yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông D trả phần đất đã lấn chiếm có diện tích theo kết quả đo đạc là 13,2m².

*** Tại bản tự khai, các văn bản tố tụng khác và tại phiên tòa, các bị đơn ông Nguyễn Văn D và bà Cù Thị M thống nhất trình bày:**

Thống nhất toàn bộ như lời trình bày của bà N về nguồn gốc hai thửa đất và giới cận của các thửa đất cụ thể: Nguồn gốc của thửa đất 1852 do ông bà nhận chuyển nhượng từ ông Đặng Ngọc T và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00352 do UBND huyện A cấp ngày 01/12/2011. Thửa đất số 1852 có tứ cận: phía Bắc giáp thửa đất của ông Đặng Ngọc T; phía Nam giáp thửa đất số 15 của bà Nguyễn Thị N; phía Đông giáp thửa đất số 16; phía Tây giáp đường đi. Năm 2011, ông bà xây chuồng gà và bà N không có ý kiến gì.

Phần ranh giới phía Nam của thửa đất số 1852 giáp với phần ranh giới phía Bắc của thửa đất số 15. Ông bà xác định ranh giới giữa hai thửa đất này theo vách tường nhà hiện trạng của bà N, kết thúc vào cột mốc chung ở phía Đông của hai thửa đất, giống hiện trạng theo hợp đồng mà ông T bán cho ông, ranh giới phía Nam giáp nhà bà N. Phần ranh giới của thửa đất số 15 và thửa đất số 1852 ở phía sau là tường gạch do ông bà xây. Phần chuồng gà xây trên phần đất của ông bà, khi xây bà N không có ý kiến gì. Nay ông bà không chấp nhận yêu cầu của bà N, diện tích thửa đất thực tế dư 13,2m² là do chênh lệch trong quá trình đo đạc.

Tại bản tự khai ngày 05/10/2021, các văn bản tố tụng khác và tại phiên tòa, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Khánh H trình bày: Chị là con gái của bà Nguyễn Thị N, chị thống nhất toàn bộ lời trình bày và yêu cầu của mẹ Nhiên. Nay chị yêu cầu vợ chồng ông D trả phần đất đã lấn chiếm có

diện tích theo kết quả đo đạc là $13,2\text{m}^2$.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã A tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến phiên tòa hôm nay, tất cả các hoạt động tố tụng những người tiến hành tố tụng đều tuân theo đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N, buộc vợ chồng ông D- bà M trả phần đất đã lấn chiếm có diện tích là $13,2\text{m}^2$, yêu cầu tháo dỡ phần chuồng gà trên phần đất lấn chiếm.

Về chi phí đo đạc và án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1] Xét về diện tích đất đang tranh chấp:

Theo sơ đồ hiện trạng của Hội đồng định giá đo đạc vào ngày 15/7/2021 thì vợ chồng ông D xác định ranh giới thửa đất như hiện trạng ông đang sử dụng bao gồm các điểm từ Tây sang Đông theo thứ tự các điểm A, B, C, D, E, F, G, H và kết thúc vào cột mốc chung ở phía Đông. Còn bà N xác định ranh giới là đường bao gồm các điểm từ Tây sang Đông theo thứ tự: N, M, L, K, I, H và kết thúc vào cột mốc chung ở phía Đông. Qua trên thể hiện phần đất tranh chấp hiện do vợ chồng ông D - bà M đang sử dụng có diện tích $13,2\text{m}^2$.

So sánh diện tích thì thửa đất 15 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình bà N là 640 m^2 với diện tích theo sơ đồ hiện trạng thực tế là $522,8\text{ m}^2$. Vậy diện tích thiếu $117,2\text{ m}^2$. Còn thửa đất 1852 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng ông D - bà M là 300m^2 và so với diện tích theo sơ đồ hiện trạng đo đạc là $313,2\text{m}^2$ thì thừa $13,2\text{m}^2$. Vậy diện tích đất mà vợ chồng ông D đang sử dụng lớn hơn diện tích được cấp giấy.

Về kích thước cạnh của thửa đất 1852 có sự chênh lệch. Cụ thể theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa ông D có cạnh phía Tây thửa đất dài **7,2m** nhưng theo kết quả đo đạc thì thể hiện, theo ông D xác định từ mốc giới giáp nhà ông T đến điểm A thì chiều dài là $2,72\text{m} + 4,5\text{m} + 0,76\text{m} = \mathbf{7,98\text{m}}$ còn theo bà N thì từ mốc giới nhà ông T đến điểm N chiều dài là $2,72\text{m} + 4,5\text{m} = \mathbf{7,22\text{m}}$. Như vậy cạnh phía tây thửa đất của ông D thừa so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là **0,78m**.

Kích thước cạnh phía Đông thửa đất 1852, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa ông D có cạnh phía Đông thửa đất dài **10,5m** nhưng theo kết quả đo đạc thì thể hiện, theo ông D xác định từ mốc giới giáp nhà ông T đến điểm nhà

bà N là **11m**. Như vậy cạnh phía Đông thửa đất của ông D thừa so với kích thước giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Qua xác minh của chủ đất cũ chuyển nhượng cho vợ chồng ông D thì xác định ranh giới ở phía Tây và phía Đông giữa hai thửa đất là cột bê tông, cột bê tông ở phía Tây ký hiệu điểm N, còn ranh giới phía Đông thống nhất không có tranh chấp.

Qua trích đo từng cạnh của thửa 1852 được ghi cụ thể trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông D - bà M vào năm 2011 và sơ đồ hiện trạng thì diện tích đất chênh lệch của các thửa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và mốc giới của các thửa đất, hiện thực tế thửa bà N thiếu đến 117,2 m² còn thửa ông D lại thừa đúng bằng diện tích tranh chấp. Ông D cho rằng diện tích thửa đất của ông tăng 13,2m là do sai số trong quá trình đo đạc, và việc ông mua đất ông T xác định ranh giới giáp nhà của bà N chứ không phải giáp đất. Yêu cầu phản đối trên của vợ chồng ông D là không có cơ sở chấp nhận.

Qua phân tích về các điểm mốc trên, các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sơ đồ hiện trạng và kết quả xác minh đủ cơ sở HĐXX chấp nhận yêu cầu của bà N, xác định ranh giới giữa hai thửa đất trên tính từ các điểm từ Tây sang Đông theo thứ tự: N, M, L, K, I, H và kết thúc vào cột mốc chung ở phía Đông là phù hợp, thể hiện diện tích đang tranh chấp 13,2m² là thuộc thửa 15 mà hiện vợ chồng ông D đang quản lý. Buộc vợ chồng ông D - bà M trả lại diện tích 13,2m² cho hộ gia đình bà N. Trên phần đất tranh chấp có phần chuồng gà xây dựng 1,9m² nên buộc phải tháo dỡ trả lại đất.

[2] Về chi phí tố tụng là 3.000.000đ, theo quy định tại Điều 165, 166 Bộ luật Tố tụng dân sự, vợ chồng ông D - bà M phải chịu chi phí định giá tài sản. Bà N đã nộp tạm ứng tiền chi phí này nên vợ chồng ông D phải có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 3.000.000đ cho bà N.

[3] Về án phí: Theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, vợ chồng ông D - bà M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ do yêu cầu nguyên đơn được chấp nhận, hoàn trả lại tiền 300.000đ tiền tạm ứng án phí cho bà Nguyễn Thị N.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, 35, 39, 147, 165, 166, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 175, 176, 468 của Bộ luật Dân sự; Điều 12, khoản 5 Điều 166, khoản 1 Điều 170 và Điều 203 của Luật Đất đai; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của

Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N.

Xác định ranh giới giữa thửa đất 15 và thửa đất 1852 tờ bản đồ số 8 tọa lạc ở xã N1 là đường nét đứt, bao gồm các điểm từ Tây sang Đông theo thứ tự: N, M, L, K, I, H và kết thúc vào cột mốc chung ở phía Đông của hai thửa đất. Phần diện tích đất tranh chấp $13,2m^2$ thuộc thửa đất số 15. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn D - bà Cù Thị M phải tháo dỡ phần chuồng gà $1,9m^2$ nằm trên diện tích tranh chấp, trả lại diện tích $13,2m^2$ cho hộ gia đình bà N (Có sơ đồ kèm theo).

3. Về chi phí tố tụng: Vợ chồng ông D - bà M phải hoàn trả cho bà N số tiền 3.000.000đ (Ba triệu đồng)..

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

4. Về án phí: Vợ chồng ông D - bà M phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng). Bà N không phải chịu án phí. Hoàn trả cho bà N 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004781 ngày 14/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A.

5. Quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm, các đương sự có mặt tại phiên tòa, có quyền kháng cáo lên cấp phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

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 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:

- TAND tỉnh Bình Định;
- VKSND thị xã A;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS thị xã A;
- Lưu: Văn phòng; Hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Thị Kiều Oanh