

Bản án số: 04/2023/DS-ST

Ngày: 25-5-2023

V/v tranh chấp về 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 tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Huệ

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Nguyễn Văn Quân  
2. Ông Nguyễn Văn Hạnh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trịnh Thị Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nga Sơn tham gia phiên tòa:**

Ông Nguyễn Mạnh Cường - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Nga Sơn xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 39/2022/TLST-DS ngày 03 tháng 10 năm 2023 về “Tranh chấp về Quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2023/QĐXX-ST, ngày 03 tháng 4 năm 2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 02/2023/QĐST-DS, ngày 28/4/2023, giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Anh Mai Văn Ngọc - Sinh năm 1975; địa chỉ: Thôn Đông Kinh, xã Nga Trường, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

\* *Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Phan Thị Tâm - Sinh năm 1950; địa chỉ: Thôn Đông Kinh, xã Nga Trường, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa.(có mặt).

2/ Bị đơn: Anh Mai Văn Điền - Sinh năm 1971; địa chỉ: Thôn Đông Kinh, xã Nga Trường, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa (*đã chết theo trích lục khai tử, cấp ngày 08/02/2023*).

- Người thừa kế nghĩa vụ của bị đơn:

2.1/ Chị Mai Thị Phương - Sinh năm 1975; có mặt.

2.2/ Anh Mai Xuân Biên, sinh năm 1995; có mặt.

2.3/ Anh Mai Anh Hiếu, sinh năm 2001; vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

2.4/ Cụ Lê Thị Phúc, sinh năm 1938; vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Đều cùng địa chỉ: Thôn Đông Kinh, xã Nga Trường, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

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

3.1/ Chị Lê Thị Phương - Sinh năm 1982; địa chỉ: Thôn Đông Kinh, xã Nga Trường, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa; có mặt

3.2/ Mai Thị Phương - Sinh năm 1975; địa chỉ: Thôn Đông Kinh, xã Nga Trường, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa; có mặt

3.3/ Anh Mai Văn Dũng - Sinh năm 1978, vắng mặt

\* *Người đại diện theo ủy quyền:* Chị Lê Thị Hồng Tươi - Sinh năm 1985

3.4/ Chị Lê Thị Hồng Tươi - Sinh năm 1985, có mặt

Đều cùng địa chỉ: Thôn Đông Kinh, xã Nga Trường, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

3.5/ Anh Mai Xuân Biên, sinh năm 1995; có mặt

3.6/ Anh Mai Anh Hiếu, sinh năm 2001; vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.7/ Cụ Lê Thị Phúc, sinh năm 1938; vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Đều có địa chỉ: Thôn Đông Kinh, xã Nga Trường, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

4/ Người làm chứng: Bà Mai Thị Thọ - Sinh năm 1945; địa chỉ: Số nhà 67, tiểu khu Ba Đình, thị trấn Nga Sơn, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa; có mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Theo đơn khởi kiện ngày 12/8/2022, bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như bản tự khai, các đơn đề nghị, nguyên đơn và người được nguyên đơn ủy quyền đều trình bày:

Về nguồn gốc thửa đất: Năm 2007, anh được bố Mai Văn Ngữ, mẹ Phan Thị Tâm sang tên cho anh thửa đất 557, tờ bản đồ địa chính 15A, diện tích 411m<sup>2</sup> được UBND huyện Nga Sơn cấp cho Mai Văn Ngọc ngày 01/8/2007; địa chỉ: xã Nga Trường, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Ngày 08/11/2018, anh chuyển nhượng cho em trai Mai Văn Dũng, diện tích là 98,5m<sup>2</sup>; diện tích đất còn lại là 313m<sup>2</sup>, cụ thể: phía Đông 18,5m; phía Đông Tây 22,9m; phía Nam Bắc (sát nhà ông Chước) 18,3m; phía Bắc (cạnh nhà anh Điền) 22,0m, gia đình anh quản lý, sử dụng.

Nhà anh phía Bắc cạnh đất nhà anh Điền, chị Phương. Khi anh Điền, chị Phương sửa bếp và công trình nhà, gia đình anh chị nhiều lần không có ở nhà vì phải đi chăm em, thời gian là 03 năm. Khi anh biết gia đình thiếu đất, mẹ anh và vợ bảo nên báo xã về đo đạc, anh muốn bình yên nên ngăn cản và im lặng. Tuy nhiên, gia đình anh Điền vẫn không nhường nhịn, lấn tới. Tháng giêng năm 2022, gia đình anh Điền phá bếp để làm nhà, khi thi công máy múc đã múc trệt bề phốt, móc sâu vào móng nhà, cắt mái tôn, dỡ tường và xây 01 đoạn tường mới đắp ra đất của anh và nói gia đình anh xây sang đất nhà họ 15 đến 20 phân. Vợ anh Điền có nhiều ngôn từ thiếu văn minh, xúc phạm gia đình anh. Anh đã làm đơn đề nghị UBND xã Nga Trường về kiểm tra đất, lần 1 đo gia đình anh thiếu 32,67m<sup>2</sup>; đất gia đình anh Điền thừa 40,58m<sup>2</sup>; lần 2 đo (có sự tham gia của công ty Hưng Thịnh), đo tổng diện tích đất gia đình anh là 378,73m<sup>2</sup>, thiếu so với Giấy chứng nhận QSDĐ là 32,67m<sup>2</sup>; diện tích đất nhà anh Điền là 425,4m<sup>2</sup>, thừa là 40,58m<sup>2</sup>.

Khu vực đất của gia đình anh bị gia đình anh Điền lấn chiếm: phía Tây 0,6m; phía Đông 0,5m; chiều dài 22m; diện tích 12,1m<sup>2</sup>, giá trị 300.000đ/1m<sup>2</sup> x 12,1m<sup>2</sup> = 3.630.000đ. Anh đề nghị gia đình anh Điền trả lại diện tích lấn chiếm trên.

- Người được anh Ngọc ủy quyền trình bày bổ sung: về tài sản nhà anh Ngọc xây dựng trên diện tích đất nêu trên làm vào năm 2012. Khi gia đình anh Ngọc xây

nhà thì bức tường rào nhà anh Điền sát đất nhà anh Ngọc đã xây từ lâu, về năm xây dựng bà không rõ.

\* Bị đơn anh Mai Văn Điền trình bày: Về nội dung anh Ngọc trình bày trong đơn khởi kiện là hoàn toàn vu khống, bịa đặt, xúc phạm nhân phẩm của gia đình anh.

Ngày 16/01/2022, anh làm nhà hai tầng trên nền nhà 3 gian hướng Đông. Phần móng đá từ năm 1972 vẫn còn; tường xây bao xung quanh của chủ trước là ông Tiến, bà Thọ bán đất cho gia đình anh vẫn còn nguyên trạng. Khi xây dựng nhà, anh Ngọc thường xuyên sang gia đình anh chơi và chỉ cách cho gia đình thi công, em trai anh Ngọc còn sang làm giúp. Trong quá trình làm nhà, anh còn bảo anh Ngọc mua ống nước về để anh lắp qua ngõ.

Khi nhà làm xong và sơn đến phần cổng ngõ thì anh Ngọc không cho gia đình anh sơn nói lý do phong thủy làm ăn. Trong thời gian gia đình anh làm nhà anh Ngọc không ý kiến hay kiện cáo. Khi gia đình anh làm xong nhà, gia đình anh Ngọc lại kiện là vì mục đích gì. Về số liệu đo đạc của bên đo đạc thừa thiếu diện tích đất như thế nào gia đình anh Ngọc đi kiện bên đo đạc. Về sổ đỏ nhà anh được cấp năm 2007 theo mốc giới của nhà ông bà Tiến, Thọ đã xây dựng. Sổ đỏ nhà anh Ngọc mới được cấp năm 2018 thì lấy lý do gì bảo gia đình anh lấn chiếm đất. Anh đề nghị đoàn về đo đạc thực tế để đảm bảo quyền lợi cho gia đình anh. Đồng thời anh xuất trình 03 bản ảnh chụp lại hiện trạng ngôi nhà 03 gian hướng Đông xây từ thời trước để Tòa án làm căn cứ giải quyết.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan :

- Chị Mai Thị Phương (vợ anh Điền): nhất trí như ý kiến của anh Điền.
- Chị Lê Thị Phương (vợ anh Ngọc): nhất trí như ý kiến của anh Ngọc, bà Tâm (người được anh Ngọc ủy quyền).
- Anh Mai Văn Dũng, chị Lê Thị Hồng Tươi: nhất trí như ý kiến của anh Ngọc, bà Tâm (người được anh Ngọc ủy quyền).

\* Người làm chứng bà Mai Thị Thọ trình bày: Năm 1972, căn cứ vào đơn xin đất ở của gia đình để tách hộ, UBND xã Nga Trường đã cấp cho gia đình bà thổ đất ở. Sau đó, gia đình bà xây dựng 01 nhà 3 gian hướng Đông. Vị trí khu đất: phía Tây (sau nhà) là của ông Mai Văn Thuyết (nay con trai là Mai Văn Minh đang sử dụng); phía Nam là khu đất của UBND xã; hàng rào bốn xung quanh gia đình trồng là cây dâu và cây từ bi. Cuối năm 1972, gia đình bà Tâm là ông Mai Văn Ngữ có nguyện vọng xin đất ở, UBND xã Nga Trường đo đất cho ông Ngữ mảnh đất sát hàng rào phía Nam sát đất nhà bà, ông Ngữ xây nhà hướng Nam. Năm 1982, gia đình bà xây thêm 01 nhà 04 gian hướng Nam cấp 4 nhìn sang lưng nhà ông Ngữ. Sau đó, gia đình xây tường 4 xung quanh bằng gạch trên đất ở, phía Đông sát đường Đông Kinh; phía Bắc sát đường xóm; phía Tây sát nhà anh Minh; phía Nam sát nhà ông Ngữ, bà Tâm. Khi xây có ông Ngữ (chồng bà Tâm), ông Tiến (chồng bà) kéo dây để thợ xây cho đúng vị trí. Từ khi xây tường đến nay là 41 năm, hai gia đình ở không có tranh chấp, mâu thuẫn gì. Đến cuối năm 1999, vì lý do công tác nên gia đình mua đất làm nhà trên thị trấn Nga Sơn, nhà của ông bà ở Nga Trường cho cháu Điền (cháu ruột ông Tiến) mượn để ở. Sau 02 năm gia đình bán lại cho cháu và gia đình anh Điền đã ở trên nhà đất này là 20 năm, quá trình ở cũng không có khúc mắc gì. Thực tế, tường và móng cũ đang còn nguyên trạng.

Cách đây mấy năm bà Tâm có chia đất cho 03 con trai, phần đất chia cho anh Ngọc sát tường nhà anh Điền, anh Ngọc đã làm nhà 02 tầng hướng Đông dọc bờ tường nhà anh Điền. Từ khi làm nhà xong hai bên gia đình không có phát sinh gì liên quan đến đất.

Nay anh Ngọc kiện anh Điền về việc lấn chiếm 12,1m<sup>2</sup> đất (phía Đông 0,5m; phía Tây 0,6m; chiều dài phía Nam 22m; chiều dài phía Bắc 22m), có liên quan đến đất liền kề với gia đình anh Điền. Bà đề nghị Tòa án xem xét thực trạng của các thửa đất để giải quyết theo quy định.

Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải ngày 02/11/2022 các bên không thống nhất được nội dung giải quyết. Bà Tâm trình bày gia đình bà thiếu đất là do gia đình anh Điền lấn chiếm 14,6m<sup>2</sup>; số diện tích đất thiếu của gia đình còn lại 18,07m<sup>2</sup> nằm phía Tây giáp nhà ông Chúc và phía Nam giáp đường đi nhà anh Dũng. Ý kiến anh Điền, chị Mai Thị Phương: không nhất trí về nội dung trình bày của bà Tâm về việc cho rằng gia đình anh, chị lấn chiếm đất và diện tích đất bà Tâm yêu cầu khác so với nội dung đơn khởi kiện; ý kiến chị Lê Thị Phương trình bày: thống nhất về diện tích đất anh Điền lấn chiếm là 14,6m<sup>2</sup> (phía Đông 0,5m; phía Tây 0,6m; dài hai bên là 24,14m).

Tại phiên hòa giải lần 2, ngày 02/02/2023, bà Tâm thay đổi ý kiến: Bà đề nghị Tòa án xác định các cạnh đất thiếu của thửa đất để gia đình bà được nhận lại diện tích đất thiếu là 32.67m<sup>2</sup>, chứ không phải diện tích thiếu như đơn khởi kiện. Đề nghị Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với các diện tích đất và định giá tài sản đối với diện tích đất đang tranh chấp theo quy định.

Ý kiến anh Điền, chị Mai Thị Phương: Bà Tâm trình bày diện tích đất gia đình bị thiếu là 32.67m<sup>2</sup>, gia đình anh không liên quan, đề nghị Tòa án xác minh làm rõ. Anh không yêu cầu xem xét, thẩm định đối với thửa đất của gia đình anh vì gia đình anh không lấn đất, không có tiền để nộp chi phí tố tụng. Gia đình anh sử dụng nguyên trạng diện tích đất mua của gia đình bà Thọ.

Ý kiến chị Lê Thị Phương: nhất trí như ý kiến bà Tâm đã trình bày. Đề nghị Tòa án làm rõ để gia đình chị được nhận lại diện tích đất thiếu là 32.67m<sup>2</sup>.

Ý kiến chị Tươi: Chị là vợ của anh Mai Văn Dũng. Nguồn gốc đất gia đình chị đang sử dụng là của mẹ chồng bà Phan Thị Tâm cho anh Mai Văn Ngọc. Trước khi cho đất anh Ngọc đã cho gia đình chị xây dựng nhà 1 tầng vào năm 2013, đến năm 2021 tiếp tục xây dựng tầng 2, chiều rộng và chiều dài hết đất. Đến năm 2018, anh Ngọc tách cho gia đình chị diện tích đất ở là 98.5m<sup>2</sup>: Chiều rộng là 4.3m; chiều dài là 22.9m, được UBND huyện Nga Sơn cấp GCNQSD đất ngày 08/6/2018 đứng tên Mai Văn Dũng. Vị trí thửa đất: Phía Đông giáp đường đi; phía Tây giáp nhà ông Chúc; phía Nam giáp ngõ đi vào nhà ông Chúc; phía Bắc giáp với nhà anh Ngọc. Quá trình chung sống gia đình chị không phát sinh tranh chấp với gia đình nào xung quanh. Gia đình chị biết được gia đình anh Điền, chị Phương có lấn đất gia đình anh Ngọc nên 2 bên có lời qua tiếng lại với nhau sau đó khởi kiện ra Tòa án. Về đất thừa, thiếu mỗi gia đình như thế nào đề nghị Tòa án làm rõ.

Bà Tâm có đơn đề nghị Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; đồng thời bà có đơn đề nghị Công ty Cổ phần đo đạc bản đồ và tư vấn đất đai tài nguyên môi trường Hưng Thịnh về xác định lại số đo của thửa các đất cấp cho gia

đình anh Dũng, anh Ngọc, anh Điền (Phuong) và bà Tâm đã nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng theo quy định.

Ngày 03/3/2023, Tòa án đã tiến hành việc xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với các diện tích đất nhà anh Ngọc, anh Dũng, anh Điền (Phuong) theo đơn đề nghị.

\* Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá các tài sản:

1/ Đối với diện tích đất của gia đình anh Mai Văn Dũng và chị Lê Thị Hồng Tươi:

- Vị trí tiếp giáp và diện tích đất: Phía Đông giáp đường thôn: 4.02m; 0.39m; Phía Tây giáp với nhà ông Mai Văn Chúc: 3.49m; 0.33m; Phía Nam giáp ngõ đi vào nhà ông Chúc: 0.63m; 2.09m; 10.46m; 7.08m; 0.38m; Phía Bắc giáp đất nhà anh Mai Văn Ngọc: 7.61m; 11m; 3.05m. Tổng diện tích đo thực tế là 93.25m<sup>2</sup>.

- Tài sản trên đất: Nhà 2 tầng: mỗi tầng có diện tích là 48.7m<sup>2</sup>; 01 tum: diện tích là 48.7m<sup>2</sup>; Bán bình phía sau nhà 2 tầng giáp khuôn viên đất nhà ông Chúc: 30.5m<sup>2</sup>.

2/ Đối với thửa đất của gia đình anh Mai Văn Ngọc và chị Lê Thị Phương:

- Về vị trí tiếp giáp và diện tích đất: Phía Đông giáp đường thôn: 13.71m; Phía Tây giáp nhà ông Chúc: 5.56m; 6.19m; Phía Nam giáp đất nhà anh Dũng, chị Tươi: 7.61m; 11m; 3.05m; Phía Bắc giáp ranh giới đất nhà anh Ngọc, chị Phương và anh Điền, chị Phương đang phát sinh tranh chấp: 3.48m; 20.6m. Tổng diện tích đất ở đo thực tế là 284.88m<sup>2</sup>.

- Tài sản trên đất: 1 nhà 2 tầng: Tầng 1 là 52.8m<sup>2</sup>; tầng 2 là 56.64m<sup>2</sup>; 0 1 tum: diện tích là 28.8m<sup>2</sup>; Sân gạch (giữa nhà 2 tầng + tum của nhà anh Ngọc với nhà 2 tầng + tum của nhà anh Dũng, chị Tươi): diện tích 112.6m<sup>2</sup>; 01 cây sung (trong sân gạch); Vườn phía trước sân gạch giáp đường thôn: 16m<sup>2</sup>; Cổng sắt + tường rào (phía Đông): diện tích 20.56m<sup>2</sup>; 01 bán bình lợp tôn, xà luồng giáp phía Nam nhà anh Dũng, chị Tươi và giáp phía Bắc bán bình nhà anh Ngọc (dùng để xe ô tô): 44.9m<sup>2</sup>.

3/ Đối với phần đất đang phát sinh tranh chấp giữa đất nhà anh Ngọc, chị Lê Thị Phương với đất nhà chị Mai Thị Phương, anh Điền:

- Về vị trí tiếp giáp và diện tích đất: Phía Đông giáp đường thôn: 0.1m; Phía Tây giáp nhà ông Mai Văn Minh: 0.32m; Phía Nam giáp bức tường rào + tường nhà anh Ngọc: là 24.08m, gồm: (3.48m; 20.6m); Phía Bắc giáp tường nhà chị Phương (anh Điền): 24.12m. Tổng diện tích đất ở đo thực tế là 5.35m<sup>2</sup>.

- Tài sản trên đất gồm: 01 bức tường do nhà chị Mai Thị Phương (anh Điền) xây dựng năm 1982 là 20.6m<sup>2</sup>; 01 trụ + tường rào (gia đình chị Mai Thị Phương xây dựng năm 2022), gia đình chị Mai Thị Phương (anh Điền) đang sử dụng, bà Tâm không yêu cầu nên không xem xét.

- Về giá trị đất: Theo giá nhà nước (Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019) có giá trị 300.000đ/m<sup>2</sup>; theo giá thị trường: 2.000.000đ/m<sup>2</sup>.

- Tài sản trên đất:

+ 01 bức tường do nhà chị Mai Thị Phương (anh Điền) xây dựng năm 1982, diện tích 20.6m<sup>2</sup>, giá trị 5.726.800đ, đã hết giá trị khấu hao.

+ 01 trụ + tường rào (gia đình chị Mai Thị Phương xây dựng năm 2022), diện tích 1.25m<sup>2</sup>, giá trị còn lại: 425.250đ (do bà Tâm không yêu cầu nên không xem xét).

4/ Đối với diện tích đất nhà chị Mai Thị Phương và anh Mai Văn Điền:

- Về vị trí tiếp giáp và diện tích đất: Phía Đông giáp đường thôn: 12.26m; 3.78m; 0.98m; 0.83m; Phía Tây giáp nhà ông Mai Văn Minh: 0.32m; 11.75m; 3m; Phía Nam giáp vị trí đang tranh chấp giữa 2 gia đình: 3.48m; 20.6m; Phía Bắc giáp ngõ đi của xóm: 6.47m; 7.96m; 10.58m; 1.27m. Tổng diện tích đất ở đo thực tế là 426.16m<sup>2</sup>.

- Tài sản trên đất gồm: 01 nhà 2 tầng xây dựng năm 2022 (hướng Đông): Phía Đông giáp nhà anh Điền: 12m; Phía Tây giáp với đất nhà ông Mai Văn Minh: 12m; Phía Nam giáp với vị trí đất đang phát sinh tranh chấp: 6.7m; Phía Bắc giáp với nhà ngang (hướng Nam) của gia đình chị Phương: 6.7m; Khu chăn nuôi hướng Nam, mái lợp ngói: 45,6m<sup>2</sup>; Sân lát gạch chống trượt: 104.8m<sup>2</sup>; Tường rào + cổng (hướng Đông) xây dựng năm 2022: (12.26m; 3.78m; 0.98m; 0.83m) x 2.19m = 39,09m<sup>2</sup>; 01 đoạn vườn trồng hoa: 19.6m<sup>2</sup>.

\* Sau khi có kết quả đo đạc, tại văn bản số 70/2023/TANS, ngày 08/3/2023 Tòa án yêu cầu đối với UBND xã Nga Trường một số nội dung liên quan đến đất thiếu nhà anh Dũng, anh Ngọc; đất tăng của nhà anh Điền, chị Mai Phương và xác định nguyên nhân đất thiếu, đất tăng, nằm cụ thể phía nào của các thửa đất.

Tại văn bản số 22/BC-UBND, ngày 16/3/2023, Ủy ban nhân dân xã Nga Trường cung cấp thông tin: Thửa đất 557, tờ bản đồ số 15A (BĐ-ĐC Nga Trường) cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho ông Mai Văn Ngọc số phát hành AM 975637, diện tích 411m<sup>2</sup>, đất ở nông thôn, sổ cấp số 00917-815 QĐ-UBNS ngày 01/8/2007. Ngày 11/6/2018, ông Mai Văn Ngọc tách cho anh Mai Văn Dũng 98,5m<sup>2</sup> (thuộc thửa 1045, sổ mới số phát hành CM 928284, vào sổ cấp CH00107, ngày 06/8/2018; diện tích đất còn lại 313m<sup>2</sup>.

- Diện tích đo thực tế nhà anh Dũng là 93,25m<sup>2</sup>, thiếu 5,25m<sup>2</sup>, qua kiểm tra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất có chiều dài 22,9m; chiều rộng 4,3m, đối chiếu thực tế thì diện tích thiếu là do bị giảm chiều dài, thiếu về phía Tây.

- Diện tích nhà anh Ngọc ngày 11/6/2018 sau khi tách thửa cho anh Dũng, còn diện tích đất 313m<sup>2</sup>, diện tích đất thiếu so với giấy chứng nhận QSDĐ là 28,12m<sup>2</sup>. Diện tích đất thiếu do giảm chiều dài và chiều rộng so với bản đồ địa chính. Nguyên nhân xác định do số liệu đo đạc bản đồ địa chính năm 2003 lúc đo còn bờ rào nên khi xây bị thiếu diện tích đất tổng thể: Diện tích bị thiếu không xác định được ở vị trí nào của thửa đất. Hiện tại hộ ông Ngọc và ông Điền (Phương) đang tranh chấp mô vẽ.

- Diện tích đất nhà anh Điền (chị Phương) theo Giấy chứng nhận QSDĐ 385m<sup>2</sup>, diện tích đo thực tế tăng 41,16m<sup>2</sup>. Diện tích tăng lên ở các giáp danh liền kề, không xác định được ở vị trí nào của thửa đất.

\* Do phần diện tích đất giáp danh nhà anh Ngọc và anh Điền đang có phát sinh tranh chấp nằm trong diện tích đất 5,35m<sup>2</sup> nên Công ty CP đo đạc bản đồ và tư vấn đất đai TNMT Hưng Thịnh có báo cáo về việc đo đạc hiện trạng thửa đất (kèm bản trích đo), kết quả:

- Hiện trạng đo diện tích đất hộ anh Mai Văn Dũng 93.25m<sup>2</sup> (phía Đông giáp đường; phía Tây giáp đất ở hộ ông Mai Văn Chúc; phía Nam giáp ngõ đi hộ ông Chúc; phía Bắc giáp đất hộ ông Ngọc);

- Hiện trạng đo diện tích đất hộ anh Mai Văn Ngọc 284,88m<sup>2</sup> (phía Đông giáp đường; phía Tây giáp đất ở hộ ông Mai Văn Chúc; phía Nam giáp đất ở hộ ông Dũng; phía Bắc giáp đất ở hộ ông Mai Văn Điền).

Tổng diện tích hiện trạng 02 hộ ông Dũng, ông Ngọc là 378,13m<sup>2</sup>, diện tích hiện trạng giảm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được UBND huyện Nga Sơn cấp cho 02 hộ là 32,87m<sup>2</sup>.

- Hiện trạng đo diện tích đất hộ anh Mai Văn Điền 426,16m<sup>2</sup> (phía Đông giáp đường; phía Tây giáp đất ở hộ ông Mai Văn Minh; phía Nam giáp đất ở hộ ông Ngọc; phía Bắc giáp ngõ đi).

Diện tích hiện trạng hộ ông Điền tăng so với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình được UBND huyện Nga Sơn cấp là 31,16m<sup>2</sup>.

Dựa trên trích đo hiện trạng sử dụng đất theo ranh giới sử dụng đất được các bên thống nhất cùng với phương pháp xử lý hồ sơ nội nghiệp tại chỗ, đơn vị tư vấn trích đo đưa ra kết quả so sánh giữa diện tích trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các hộ đã được UBND huyện Nga Sơn cấp và diện tích ranh giới sử dụng đất trên hiện trạng như sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 03 hộ được UBND huyện Nga Sơn cấp thì ranh giới, diện tích được cấp theo ranh thửa theo bản đồ địa chính đo vẽ năm 2003.

- Ranh giới sử dụng phía Bắc đất ông Ngọc, đồng thời là ranh giới cạnh thửa phía Nam hộ ông Điền so với ranh giới sử dụng của 02 hộ gia đình (theo xác định của hộ ông Ngọc) thì ranh hiện trạng của hộ ông Điền đầu phía Tây chùng lán sang nhà ông Ngọc 0,32m, tạo thành hình tam giác với kích thước: phía Tây rộng 0,32m; phía Bắc dài 2,94m; phía Nam dài 2,92m; phía Đông là đầu nhọn tam giác; diện tích là 0,5m<sup>2</sup>.

Đầu phía Đông (giáp đường), phân bát cột phía Nam chùng lán sang phần tường nhà ông Ngọc 0,1m (kèm theo bản trích đo).

Vị trí phía Đông và Tây đều đang nằm trong diện tích 5,35m<sup>2</sup>, giáp ranh giữa hai diện tích đất nhà ông Ngọc và ông Điền đang có phát sinh tranh chấp.

Quá trình làm việc và hòa giải các bên không thống nhất được nội dung giải quyết.

Tại phiên tòa ngày 28/4/2023, các đương sự đều giữ nguyên nội dung yêu cầu, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền lợi.

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

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng: 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: các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định;

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 259 của BLTTDS, đề nghị HĐXX tạm ngừng phiên tòa để tiến hành xác minh, thu thập bổ sung tài liệu, chứng cứ: Xác minh thời điểm được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất hộ ông Mai Văn Điền và bà Mai Thị Phương gồm những thành viên nào và xác minh người thừa kế nghĩa vụ của ông Điền để đưa họ vào tham gia tố tụng trong vụ án.

Căn cứ Điều 235; điểm c khoản 1 Điều 259 của BLTTDS, Hội đồng xét xử quyết định tạm ngừng phiên tòa.

\* Tại Công văn số 120/2023/TANS, ngày 04/5/2023, Tòa án đề nghị UBND xã Nga Trường cung cấp thông tin liên quan đến các thành viên gia đình anh Điền tại thời điểm được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2007 và sau khi anh Điền chết vào năm 2023.

Tại công văn số 30/UBND, ngày 05 tháng 5 năm 2023 Ủy ban nhân dân xã Nga Trường cung cấp thông tin:

- Tại thời điểm gia đình anh Điền được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/8/2007 đứng tên hộ ông Mai Văn Điền, bà Mai Thị Phương, theo hồ sơ quản lý nhân khẩu tại địa phương thì gia đình anh Mai Văn Điền có những thành viên: Ông Mai Văn Điền, sinh năm 1971 (chủ hộ); vợ Mai Thị Phương, sinh năm 1975; con: Mai Xuân Biên, sinh năm 1995; Mai Anh Hiếu, sinh năm 2001; đều cùng địa chỉ: Thôn Đông Kinh, xã Nga Trường, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

- Ngày 04/02/2023 anh Điền chết, theo trích lục khai tử UBND xã cấp số 07/2023/TLKH, ngày 08/02/2023 thì hộ anh Điền đang sinh sống tại địa phương tính đến ngày 05/5/2023, trong hộ còn: vợ Mai Thị Phương, sinh năm 1975; con: Mai Xuân Biên, sinh năm 1995; Mai Anh Hiếu, sinh năm 2001; đều cùng địa chỉ: Thôn Đông Kinh, xã Nga Trường, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

- Ngoài những thành viên trong hộ khẩu của gia đình anh Điền, có mẹ anh Điền, là cụ Lê Thị Phúc, sinh năm 1938; địa chỉ: Thôn Đông Kinh, xã Nga Trường, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Tại đơn đề nghị ngày 16/5/2023, cụ Lê Thị Phúc, anh Mai Xuân Biên, anh Mai Anh Hiếu đều không có yêu cầu gì đối với thửa đất cấp cho hộ ông Mai Văn Điền và bà Mai Thị Phương, nhường quyền cho bà Mai Thị Phương. Bà Phúc, anh Hiếu có đơn xin được xét xử vắng mặt.

\* Tại phiên tòa hôm nay các đương sự đều giữ nguyên nội dung yêu cầu, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền lợi.

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

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng: 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: các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định;

- Về việc giải quyết vụ án: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Mai Văn Ngọc đối với phần diện tích đất tranh chấp giữa hai gia đình, cụ thể:

+ Phần móng nhà anh Điền lấn sang đất nhà anh Ngọc, tổng diện tích là 0,5m<sup>2</sup>

+ Tại trụ cột tường rào phía Đông (giáp đường thôn) có một phần bát cột và 02 thanh ngang theo cột phía Nam của nhà anh Điền lấn sang phần đất nhà anh Ngọc là 0,1m.

Buộc gia đình chị Mai Thị Phương phải thanh toán giá trị đối với phần diện tích do móng nhà anh Điền lấn sang đất nhà anh Ngọc, với tổng diện tích 0,5m<sup>2</sup>.

Đồng thời, gia đình chị Mai Thị Phương phải tháo dỡ phần trên của một phần bát cột và 02 thanh ngang theo cột phía Nam (có chiều rộng 0,1m) tại trụ cột tường rào phía Đông (giáp đường thôn). Trả lại diện tích đất bị lấn chiếm cho nhà anh Ngọc.

Về án phí: Anh Ngọc; chị Mai Thị Phương (đại diện cho những người thừa kế quyền, nghĩa vụ của bị đơn) phải chịu án phí DSST.



## 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: Đây là vụ án “Tranh chấp về Quyền sử dụng đất”, theo quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 BLTTDS thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện.

- Về kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng đối với trường hợp bị đơn chết: Anh Mai Văn Điền là bị đơn trong vụ án. Tuy nhiên, anh Điền đã chết (*theo trích lục khai tử, cấp ngày 08/02/2023*). Căn cứ quy định tại Điều 74 của BLTTDS thì chị Mai Thị Phương, cụ Lê Thị Phúc, anh Mai Xuân Biên, anh Mai Anh Hiếu là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của anh Điền.

\* Về nội dung vụ án:

[1] Xét yêu cầu của nguyên đơn, người được nguyên đơn ủy quyền (bà Tâm), người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (chị Lê Thị Phương, anh Mai Văn Dũng, chị Lê Thị Hồng Tươi):

\* Về nguồn gốc đất: Thửa đất 557, tờ bản đồ địa chính 15A, diện tích 411m<sup>2</sup> được UBND huyện Nga Sơn cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho Mai Văn Ngọc ngày 01/8/2007; địa chỉ: Xóm 6, xã Nga Trường. Năm 2007, ông Mai Văn Ngữ và bà Phan Thị Tâm sang tên cho anh Ngọc.

Ngày 08/11/2018, anh Ngọc chuyển nhượng cho em trai Mai Văn Dũng, diện tích là 98,5m<sup>2</sup>; diện tích đất ở anh Ngọc được sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 313m<sup>2</sup>.

\* Quá trình quản lý sử dụng: Gia đình anh Ngọc- chị Lê Thị Phương, bà Tâm, anh Dũng-chị Tươi xây dựng nhà ở và các công trình trên đất và sinh sống ổn định. Tại các thời điểm xây dựng công trình, giữa các gia đình không có phát sinh tranh chấp với các hộ liên kề.

Nhà anh Ngọc (giáp nhà chị Mai Thị Phương, anh Điền) được xây dựng trước. Phần giáp ranh với nhà anh Điền, anh Ngọc xây một bức tường rào, có rào sắt phía trước (hướng Đông) làm bán bình hè. Phần kế tiếp nhà lớn, phần hông nhà phía Bắc giáp tường nhà anh Điền còn có một phần đất trống, phía cuối thửa đất là công trình phụ có mở một cửa nhỏ (hướng Đông) đi ra khoảng đất trống của gia đình giáp nhà anh Điền.

Đất anh Điền, chị Mai Thị Phương (phía Nam) có xây bức tường rào ngăn cách đất nhà anh Ngọc. Hai bên ở ổn định không phát sinh tranh chấp. Đầu năm 2022, gia đình anh Điền phá nhà cấp 4 cũ (hướng Đông), để làm nhà 2 tầng.

Theo nguyên đơn và người được nguyên đơn ủy quyền trình bày: diện tích đất anh Điền, chị Mai Thị Phương lấn chiếm: phía Tây: 0,6m; phía Đông: 0,5m; chiều dài 22m; diện tích là 12,1m<sup>2</sup>; giá trị 3.630.000đ. Anh Ngọc đề nghị gia đình anh Điền trả lại diện tích lấn chiếm cho gia đình anh. Tại các buổi làm việc, bà Tâm thay đổi nội dung khởi kiện và có ý kiến về diện tích đất nhà anh Điền lấn chiếm là 14,6m<sup>2</sup> (cụ thể: phía Đông 0,5m; phía Tây 0,6m; dài hai bên là 24,14m). Sau đó, bà Tâm trình bày ý kiến: đất gia đình bà thiếu là 32.67m<sup>2</sup>, đề nghị Tòa án giải quyết để xác định nguyên nhân.

\* Việc kê khai, đăng ký đối với diện tích đất: Ngày 01/8/2007, gia đình anh Mai Văn Ngọc được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Mai Văn Ngọc. Ngày 11/6/2018, anh Ngọc lại chuyển nhượng cho anh Mai Văn Dũng (em trai) diện tích đất 98,5m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất 1045, cấp ngày 06/8/2018. Diện tích đất nhà anh Ngọc còn lại là 313m<sup>2</sup>. Sau khi kê khai, tách diện tích đất, gia đình anh Dũng, anh Ngọc đều đã được cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đối với các diện tích đất nêu trên.

[2] Xét yêu cầu của bị đơn, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (chị Mai Thị Phương, anh Biên, anh Hiếu, cụ Phúc):

\* Về nguồn gốc đất: thửa đất số 552, tờ bản đồ 15A, diện tích đất 385m<sup>2</sup> đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số sổ AM 974028, ngày cấp 01/8/2007 đứng tên hộ ông Mai Văn Điền, bà Mai Thị Phương có nguồn gốc là mua của bà Thọ, ông Tiến vào năm 2001. Theo mốc giới xây dựng khuôn viên của nhà ông bà Tiến, Thọ thì gia đình anh Điền được UBND huyện Nga Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Điền, bà Phương. Năm 2022, ngôi nhà cấp 4 cũ (hướng Đông) của gia đình bà Thọ để lại đã được anh Điền phá đi để xây dựng 01 nhà hai tầng trên nền móng nhà cũ. Hiện trạng ngôi nhà cấp 4 cũ, chị Phương xuất trình 03 bản ảnh nhà cũ để Tòa án làm căn cứ giải quyết.

\* Quá trình quản lý sử dụng: Từ năm 1999, gia đình anh Điền, chị Mai Thị Phương ở nhờ nhà, đất của bà Thọ, ông Tiến. Năm 2001, ông Thọ, bà Tiến bán lại nhà cho anh Điền, chị Phương. Tài sản xây dựng của ông Thọ, bà Tiến để lại: 01 tường rào phía Nam (giáp phần đất còn dư sát hông nhà chính anh Ngọc), xây năm 1982; tường rào phía bắc, công trình chăn nuôi. Quá trình ở gia đình anh Ngọc và anh Điền không phát sinh tranh chấp. Đầu năm 2022, gia đình anh Điền phá nhà cũ xây nhà hai tầng mới thì cũng chưa phát sinh gì, hai bên gia đình vẫn qua nhà nhau chơi. Thời điểm hai bên phát sinh mâu thuẫn do anh Ngọc cho rằng gia đình anh Điền, chị Phương xây tường rào, trụ cổng, sơn cổng (phía Đông) lấn chiếm diện tích đất của gia đình anh Ngọc như đơn khởi kiện là không đúng. Gia đình anh sử dụng đúng vị trí đất, móng nhà của gia đình bà Thọ xây dựng để lại.

\* Việc kê khai, đăng ký đối với diện tích đất: Trên cơ sở hiện trạng đất gia đình anh mua năm 2007, gia đình anh được cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

\* Về quyền kế thừa nghĩa vụ của bị đơn: Cụ phúc, anh Biên, anh Hiếu thống nhất cho chị Mai Thị Phương toàn quyền quyết định và đồng ý không yêu cầu gì đối với diện tích đất cấp cho hộ ông Điền, bà Phương.

[3] Xét lời trình bày của người làm chứng: Bà Mai Thị Thọ:

- Nguồn gốc đất: Đất ở của gia đình bà được UBND xã Nga Trường cấp cho gia đình vào năm 1972.

- Việc kê khai, đăng ký đối với diện tích đất: Thời kỳ đó đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng gia đình bà Thọ đã xây dựng các tài sản trên đất, gồm: hàng rào bốn xung quanh gia đình trồng là cây dâu và cây từ bi. Năm 1982, gia đình xây thêm 01 nhà 04 gian hướng Nam cấp 4 nhìn sang nhà ông Ngừ; xây tường 4 xung quanh bằng gạch trên đất ở, phía Đông sát đường Đông Kinh; phía

Bắc sát đường xóm; phía Tây sát nhà anh Minh; phía Nam sát nhà ông Ngử, bà Tâm. Quá trình xây dựng và sử dụng đến nay là 41 năm.

Đến cuối năm 1999, ông bà cho cháu Điền (cháu ruột ông Tiến) mượn để ở. Sau 02 năm gia đình bán lại cho gia đình anh Điền. Anh Điền, chị Mai Thị Phương đã ở 20 năm, quá trình ở cũng không có mâu thuẫn. Năm 2022, anh Điền, chị Phương phá nhà 3 gian cũ để xây dựng nhà 2 tầng trên nền móng cũ nhưng tường và móng cũ của gia đình bà xây dựng trước đó vẫn đang còn nguyên trạng.

[4] Xét diện tích đất của hai hộ theo số đo thực tế so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp:

- Diện tích đất nhà anh Ngọc, chị Phương được bố mẹ chuyển nhượng là  $411\text{m}^2$  thuộc thửa đất 557, tờ bản đồ địa chính 15A, được UBND huyện Nga Sơn cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho Mai Văn Ngọc ngày 01/8/2007. Năm 2021, anh Ngọc tách cho anh Dũng  $98,5\text{m}^2$ ; diện tích còn lại là  $312,5\text{m}^2$ , (nhưng trên giấy ghi là  $313\text{m}^2$ , lệch  $0,5\text{m}^2$ ).

+ Diện tích đất đo thực tế nhà anh Dũng là  $93,25\text{m}^2$ ; thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là  $5,25\text{m}^2$ .

+ Diện tích đất đo thực tế nhà anh Ngọc là  $284,88\text{m}^2$ ; thiếu so với diện tích sau khi tách thửa ra theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là  $28,12\text{m}^2$ .

- Diện tích đất nhà anh Điền, chị Phương đo thực tế là  $426,16\text{m}^2$  (bao gồm cả phần tường rào phía Nam của gia đình giáp đất anh Ngọc), diện tích đất tăng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là  $41,16\text{m}^2$ .

\* Theo công văn UBND xã Nga Trường cung cấp:

- Diện tích đất đo thực tế nhà anh Dũng thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là  $5,25\text{m}^2$ . Nguyên nhân đất thiếu được UBND xã Nga Trường xác định diện tích đất thiếu do giảm về chiều dài (phía Tây) của thửa đất.

- Diện tích đất đo thực tế nhà anh Ngọc thiếu so với diện tích sau khi tách thửa ra theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là  $28,12\text{m}^2$ . Nguyên nhân: Diện tích đất thiếu do giảm về chiều dài và chiều rộng so với bản đồ địa chính, có thể số liệu đo đạc bản đồ địa chính năm 2003 lúc thiết lập thì đang còn hiện trạng bờ rào nên khi xây dựng bị thiếu diện tích tổng thể. Diện tích bị thiếu không xác định được vị trí nào của thửa đất.

- Diện tích đất nhà anh Điền, chị Phương đo thực tế (tính cả phần tường rào phía Nam của gia đình), diện tích đất tăng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là  $41,16\text{m}^2$ . Diện tích đất tăng không xác định được vị trí nào của thửa đất.

\* Theo báo cáo của Công ty CP đo đạc bản đồ và tư vấn đất đai TNMT Hưng Thịnh về việc đo đạc hiện trạng thửa đất: Dựa trên trích đo hiện trạng sử dụng đất theo ranh giới sử dụng đất được các bên thống nhất cùng với phương pháp xử lý hồ sơ nội nghiệp tại chỗ, đơn vị tư vấn trích đo đưa ra kết quả so sánh giữa diện tích trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các hộ đã được UBND huyện Nga Sơn cấp và diện tích ranh giới sử dụng đất trên hiện trạng xác định:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 03 hộ được UBND huyện Nga Sơn cấp thì ranh giới, diện tích được cấp theo ranh thửa theo bản đồ địa chính đo vẽ năm 2003.

- Ranh giới sử dụng phía Bắc đất ông Ngọc, đồng thời là ranh giới cạnh thửa phía Nam hộ ông Điền so với ranh giới sử dụng của 02 hộ gia đình (theo xác định của hộ ông Ngọc) thì ranh hiện trạng của hộ ông Điền:

+ Phía Tây chõng lán sang nhà ông Ngọc 0,32m, tạo thành hình tam giác với kích thước: phía Tây rộng 0,32m; phía Bắc dài 2,94m; phía Nam dài 2,92m; phía Đông là đầu nhọn tam giác; diện tích là 0,5m<sup>2</sup>.

+ Phía Đông (giáp đường), phần bát cột phía Nam chõng lán sang phần tường nhà ông Ngọc 0,1m (kèm theo bản trích đo).

Vị trí phía Đông và Tây đều đang nằm trong diện tích 5,35m<sup>2</sup>, giáp ranh giữa hai diện tích đất nhà ông Ngọc và ông Điền đang có phát sinh tranh chấp.

[5] Về giá trị diện tích đất và tài sản xây dựng trên đất giáp ranh đang có phát sinh tranh chấp:

- Về đất: Giá nhà nước (căn cứ Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019) có giá trị 300.000đ/m<sup>2</sup>; Giá thị trường: 2.000.000đ/m<sup>2</sup>.

- Tài sản trên đất:

+ 1 bức tường do nhà chị Phương (anh Điền) xây dựng năm 1982, diện tích 20.6m<sup>2</sup>, giá trị 5.726.800đ, đã hết giá trị khấu hao.

+ 1 trụ + tường rào (gia đình chị Phương, anh Điền xây dựng năm 2022) diện tích 1.25m<sup>2</sup>: giá trị còn lại: 425.250đ (do bà Tâm không yêu cầu nên không xem xét).

[6] Xét thời điểm UBND huyện Nga Sơn cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho các gia đình: anh Ngọc vào năm 2007 và sau đó tách chính lý lại vào năm 2018; nhà anh Điền, chị Phương vào năm 2007, thì hai gia đình đều sử dụng ổn định, không có khiếu nại gì về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2022, gia đình anh Điền, chị Phương phá nhà cấp 4 cũ hướng Đông, xây nhà 02 tầng trên nền móng nhà cũ. Khi xây trụ cổng, hàng rào, sơn tường rào thì gia đình hai bên phát sinh tranh chấp. Anh Ngọc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc gia đình anh Điền, Phương trả lại diện tích đất xây lán chiếm 12,1m<sup>2</sup>; giá trị là 3.630.000đ.

[7] Xét yêu cầu của bà Tâm, người được nguyên đơn ủy quyền:

Tại đơn khởi kiện, anh Ngọc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc nhà anh Điền trả lại diện tích lán chiếm là 12,1m<sup>2</sup>.

Tại phiên hòa giải lần 1 bà Tâm yêu cầu Tòa án giải quyết đối với diện tích đất gia đình anh Điền, chị Phương tranh chấp là 14,6m<sup>2</sup>.

Tại phiên hòa giải lần 2 và tại phiên tòa, bà Tâm có ý kiến về diện tích đất gia đình bà thiếu là 32.67m<sup>2</sup>, phía Đông 0,5cm; phía Tây tính từ nhà Điền, chạy sang đất nhà ông Chúc là 1,8 m; phía Nam, Bắc là dài hết đất.

Xét việc thay đổi nội dung yêu cầu Tòa giải quyết tại đơn khởi kiện đối với diện tích đất tranh chấp với nhà anh Điền là 14,6m<sup>2</sup>, sau đó bà Tâm lại yêu cầu xác định nguyên nhân đất thiếu của diện tích đất 32.67m<sup>2</sup>, là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu anh Ngọc đề nghị. Do đó, không chấp nhận đề nghị của bà Tâm về diện tích đất thiếu của gia đình bị thay đổi đối với các diện tích đất nêu trên.

[8] Xét về diện tích đất giáp ranh giữa hai gia đình đang tranh chấp:

\* Về vị trí tiếp giáp: Phía Đông giáp đường thôn: 0,1m; phía Tây giáp nhà ông Mai Văn Minh: 0,32m; phía Nam giáp bức tường rào + tường nhà anh Ngọc: 24,08m,

gồm: (3,48m; 20,6m); phía Bắc giáp tường nhà chị Mai Thị Phương (anh Điền): 24,12m; tổng diện tích đất ở đo thực tế là 5,35m<sup>2</sup>.

\* Tài sản xây trên đất giáp ranh giới đất giữa hai gia đình: 01 bức tường rào chạy từ phía Đông xuống phía Tây của nhà anh Điền, xây dựng năm 1982: Cao 1m, dài 20,6m; rộng 0,1m = 20.6m<sup>2</sup> (có hình chụp kèm theo). Ngoài ra, phần đất nhà anh Ngọc vẫn còn giáp với tường rào nhà anh Điền, gia đình anh Ngọc đang sử dụng nằm trong phần diện tích đo thực tế mà hai gia đình đang phát sinh tranh chấp đối với diện tích đất 5,35m<sup>2</sup>.

Diện tích đất nhà anh Điền, chị Phương lấn chiếm được thể hiện ở hai phía: Phía Đông gia đình anh Điền xây trụ cổng rào có phần trên của bát cột và hai đường trang trí theo tường rào của trụ cột vượt sang vị trí đất của gia đình anh Ngọc là 0,1m và đầu phía Tây phần móng nhà anh Điền, chị Phương khi xây dựng lấn ra 0,32m, cụ thể: phía Tây rộng 0,32m; phía Bắc dài 2,94m; phía Nam dài 2,92m; phía Đông là đầu nhọn tam giác; diện tích là 0,5m<sup>2</sup>.

Như vậy, diện tích đất gia đình anh Điền lấn chiếm là 0,5m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, phần diện tích đất xây lấn của móng nhà 2 tầng mà anh Điền, chị Mai Thị Phương xây dựng và diện tích đất dôi dư nằm giữa khe đất hai nhà, không ảnh hưởng đến công trình của anh Ngọc nên anh Điền, chị Phương không phải tháo dỡ để trả lại diện tích đất mà buộc phải thanh toán lại giá trị bằng tiền đối với diện tích lấn chiếm, cụ thể: 0,5m<sup>2</sup> x 2.000.000đ/m<sup>2</sup> = 1.000.000đ (Một triệu đồng). Đồng thời, chị Phương (Điền) phải có trách nhiệm điều chỉnh lại phần trên của bát cột và tháo dỡ một phần 2 thanh ngang của tường rào phía dưới bát cột (phía Nam) giáp tường rào nhà anh Ngọc để trả lại đất cho nhà anh Ngọc có chiều rộng là 0,1m.

[9] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản ngày 03/3/2023 và chi phí cho công ty đo đạc Hưng Thịnh, nguyên đơn có đơn yêu cầu và tự nguyện chịu chi phí tố tụng theo quy định.

[10] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên anh Mai Văn Ngọc phải chịu án phí DSST và chị Mai Thị Phương (đại diện cho những người kế thừa nghĩa vụ của bị đơn) phải chịu án phí DSST 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; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166; khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; điểm a khoản 1 Điều 24; khoản 1 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 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 một phần yêu cầu khởi kiện của anh Mai Văn Ngọc về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với phần diện tích đất tranh chấp giữa hai gia đình, cụ thể:

- Phần móng nhà anh Điền lấn sang đất nhà anh Ngọc, phía Tây 0,32m; phía Bắc 2,94m; phía Nam 2,92m; phía Đông là đầu nhọn tam giác; diện tích là 0,5m<sup>2</sup>.

- Tại trụ cột tường rào phía Đông (giáp đường thôn) có một phần bát cột và 02 thanh ngang theo cột phía Nam của nhà anh Điền lấn sang phần đất nhà anh Ngọc là 0,1m.

2/ Buộc gia đình chị Mai Thị Phương phải thanh toán giá trị đối với phần diện tích do móng nhà anh Điền lấn sang đất anh Ngọc, với tổng diện tích 0,5m<sup>2</sup>; giá trị 1.000.000đ (Một triệu đồng)

Đồng thời, gia đình chị Mai Thị Phương phải tháo dỡ phần trên của một phần bát cột và 02 thanh ngang theo cột phía Nam (tại 3 điểm có trích đo kèm theo), có chiều rộng 0,1m tại trụ cột tường rào phía Đông (giáp đường thôn). Trả lại diện tích đất bị lấn chiếm cho nhà anh Ngọc là 0,1m.

*(Có sơ đồ các thửa đất kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ).*

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành, thì 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 Bộ luật dân sự năm 2015.*

3/ Về án phí: Anh Mai Văn Ngọc phải nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí DSST, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0015085 ngày 26 tháng 9 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nga Sơn; anh Ngọc đã nộp đủ án phí DSST.

Chị Mai Thị Phương (đại diện cho những người thừa kế quyền, nghĩa vụ của bị đơn) phải chịu 300.000đ án phí DSST

4/ Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

*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 GD- KT Tòa án tỉnh;
- Chi cục THADS huyện Nga Sơn;
- UBND xã Nga Trường;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Lê Thị Huệ**

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**HỘI THẨM NHÂN DÂN                      THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Văn Quán**

**Nguyễn Văn Hạnh**

**Lê Thị Huệ**

Số: 02/2023/QĐ-SCBS

Nga Sơn, ngày 20 tháng 6 năm 2023

**QUYẾT ĐỊNH**  
**SỬA CHỮA, BỔ SUNG BẢN ÁN SƠ THẨM**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NGA SƠN, TỈNH THANH HOÁ**

Căn cứ vào Điều 268 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Xét cần sửa chữa, bổ sung Bản án dân sự sơ thẩm, số 04/2023/DS-ST, ngày 25 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Nga Sơn do lỗi soạn thảo văn bản trong bản án về “Tranh chấp về Quyền sử dụng đất”, giữa:

1/ Nguyên đơn: Anh Mai Văn Ngọc - Sinh năm 1975; địa chỉ: Thôn Đông Kinh, xã Nga Trường, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

\* *Người đại diện theo ủy quyền*: Bà Phan Thị Tâm - Sinh năm 1950; địa chỉ: Thôn Đông Kinh, xã Nga Trường, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

2/ Bị đơn: Anh Mai Văn Điền - Sinh năm 1971; địa chỉ: Thôn Đông Kinh, xã Nga Trường, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa (*đã chết theo trích lục khai tử, cấp ngày 08/02/2023*).

- Người thừa kế nghĩa vụ của bị đơn:

2.1/ Chị Mai Thị Phương - Sinh năm 1975.

2.2/ Anh Mai Xuân Biên, sinh năm 1995.

2.3/ Anh Mai Anh Hiếu, sinh năm 2001.

2.4/ Cụ Lê Thị Phúc, sinh năm 1938.

Đều cùng địa chỉ: Thôn Đông Kinh, xã Nga Trường, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

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

3.1/ Chị Lê Thị Phương - Sinh năm 1982; địa chỉ: Thôn Đông Kinh, xã Nga Trường, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

3.2/ Mai Thị Phương - Sinh năm 1975; địa chỉ: Thôn Đông Kinh, xã Nga Trường, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

3.3/ Anh Mai Văn Dũng - Sinh năm 1978.

\* *Người đại diện theo ủy quyền*: Chị Lê Thị Hồng Tươi - Sinh năm 1985

3.4/ Chị Lê Thị Hồng Tươi - Sinh năm 1985.

Đều cùng địa chỉ: Thôn Đông Kinh, xã Nga Trường, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa.



3.5/ Anh Mai Xuân Biên, sinh năm 1995.

3.6/ Anh Mai Anh Hiếu, sinh năm 2001.

3.7/ Cụ Lê Thị Phúc, sinh năm 1938.

Đều có địa chỉ: Thôn Đông Kinh, xã Nga Trường, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

4/ Người làm chứng: Bà Mai Thị Thọ - Sinh năm 1945; địa chỉ: Số nhà 67, tiểu khu Ba Đình, thị trấn Nga Sơn, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Sửa chữa, bổ sung Bản án dân sự sơ thẩm, số 04/2023/DS-ST, ngày 25 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa như sau:

Tại trang 1: dòng thứ 18 (tính từ trên xuống) đã ghi: “sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 39/2022/TLST-DS ngày 03 tháng 10 năm **2023** về”...

Nay sửa chữa, bổ sung như sau: “sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 39/2022/TLST-DS ngày 03 tháng 10 năm **2022** về”...

#### ***Nơi nhận:***

- Dương sự;
- VKSND huyện Nga Sơn;
- Chi cục THADS huyện Nga Sơn;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**THẨM PHÁN**

**Lê Thị Huệ**